

Comune di VIGHIZZOLO D'ESTE  
Provincia di PADOVA  
PAT  
Piano di Assetto del Territorio

## Norme Tecniche

**Sindaco** : dott. Michele Barbetta

**Progettista** : Lino De Battisti architetto (capogruppo) – Mapdesk s.r.l.

**Consulenti**

**Quadro conoscitivo ed informatizzazione** : Filippo Floresta arch. De Battisti Lino arch. MapDesk s.r.l.

**Studio agronomico**: Dott.ssa Lisa Milan - agronomo

**Geologi** : Dott. Gino Borella - geologo

**Vas** : Fabrizio Ravagnani - ingegnere



<b>TITOLO I</b>	<b>NORME GENERALI.....</b>	<b>4</b>
Art. 1	Finalità .....	4
Art. 2	Obiettivi generali e principi. ....	4
Art. 3	Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione. ....	5
<b>TITOLO II</b>	<b>NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA</b>	
<b>TRASFORMABILITA' .....</b>	<b>7</b>	
<b>Vincoli .....</b>	<b>7</b>	
Art. 4	Vincolo sismico (D.P.C.M. n. 3274/2003) .....	7
Art. 5	Vincolo insediamenti agricoli, edifici sottoposti a vincolo monumentale e fabbricati rurali da salvaguardare e valorizzare .....	8
<b>Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 .....</b>	<b>9</b>	
Art. 6	Corsi d'acqua ex-RD 1775/1933 (art. 142, lett c).....	10
Art. 7	Territori coperti da foreste e boschi (art. 142, lett g).....	11
<b>Vincolo Destinazione Forestale (art. 15, L.R. 52/78) .....</b>	<b>11</b>	
Art. 8	Vincolo a destinazione forestale .....	11
<b>Pianificazione di livello superiore .....</b>	<b>12</b>	
Art. 9	Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. ....	12
<b>Centri storici .....</b>	<b>14</b>	
Art. 10	Centri storici .....	14
<b>Elementi generatori di vincolo – fasce di rispetto .....</b>	<b>15</b>	
Art. 11	Depuratori – fasce di rispetto.....	15
Art. 12	Cimiteri e fasce di rispetto .....	16
Art. 13	Elettrodotti – fasce di rispetto.....	17
Art. 14	Strade - fasce di rispetto.....	17
Art. 15	Rispetto idraulico.....	18
Art. 16	Fasce di rispetto profondità diverse ai sensi della lett. g) dell'art. 41 L.R. 11/2004 - Zone di tutela relative all'idrografia .....	19
<b>Invarianti .....</b>	<b>20</b>	
Art. 17	Invarianti di natura paesaggistica.....	20
Art. 18	Invarianti di natura storico-monumentale .....	21
<b>Fragilità .....</b>	<b>22</b>	
Art. 19	Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica. ....	22
Art. 20	Aree a dissesto idrogeologico e assetto idrografico: aree esondabili o a ristagno idrico .....	24
<b>Zone di tutela.....</b>	<b>27</b>	
Art. 21	Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004.....	27
<b>TITOLO III</b>	<b>PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I. ....</b>	<b>29</b>

<b>Trasformabilità.....</b>	<b>29</b>
Art. 22 Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.....	29
Art. 23 Aree di urbanizzazione consolidata .....	31
Art. 24 Edificazione diffusa .....	32
Art. 25 Opere incongrue ed elementi di degrado. ....	33
Art. 26 Limiti fisici alla nuova edificazione. ....	35
Art. 27 Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d’uso.....	36
Art. 28 Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza. ....	37
Art. 29 Infrastrutture di maggior rilevanza: viabilità .....	37
Art. 30 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi. ....	38
<b>Valori e tutele culturali .....</b>	<b>39</b>
Art. 31 Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione. ....	39
Art. 32 Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete.....	40
Art. 33 Pertinenze scoperte da tutelare .....	41
<b>Valori e tutele naturali: rete ecologica locale.....</b>	<b>42</b>
Art. 34 Rete ecologica locale .....	42
Art. 35 Rete ecologica: aree di connessione naturalistica (buffer zone).....	43
Art. 36 Rete ecologica: corridoi ecologici principali.....	44
Art. 37 Rete ecologica locale: corridoi ecologici secondari .....	45
Art. 38 Rete ecologica locale: isole ad elevata naturalità (stepping stones). ....	46
<b>Norme specifiche sui procedimenti .....</b>	<b>46</b>
Art. 39 Indirizzi e criteri per l’applicazione della perequazione urbanistica.....	46
Art. 40 Indirizzi e criteri per l’applicazione della compensazione urbanistica.....	48
Art. 41 Indirizzi e criteri per l’applicazione del credito edilizio.....	49
Art. 42 Accordi di pianificazione tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell’art. 6 L.R. 23.04.2004, N° 11.....	51
Art. 43 Accordi di programma ai sensi dell’art. 7 L.R. 23.04.2004, N° 11. ....	52
Art. 44 Intese .....	52
Art. 45 Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola. ....	52
Art. 46 Dimensionamento insediativo e dei servizi .....	53
Art. 47 Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell’esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l’edilizia ecosostenibile. ....	56
Art. 48 Criteri per l’applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 357/98.....	57

Art. 49 Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.....	59
Art. 50 Energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità .....	59
Art. 51 Compatibilità ambientale degli interventi edilizi.....	60
Art. 52 Mitigazioni e Compensazioni .....	60
Art. 53 Criteri ed indirizzi per il monitoraggio per la sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla VAS.....	61
Art. 54 Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile.....	64
Art. 55 Misure di salvaguardia.....	64
<b>TITOLO IV                    NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>64</b>
Art. 56 Interventi di trasformazione del territorio agricolo.....	64
Art. 57 Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condonò Edilizio).....	66
Art. 58 Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.....	66
<b>Glossario.....</b>	<b>69</b>

## TITOLO I

### NORME GENERALI

---

#### Art. 1 Finalità

1.1 Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio intercomunale, individua le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

#### Art. 2 Obiettivi generali e principi.

2.1 Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale del Piano Regolatore Generale del comune di: Vighizzolo, articolate in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI), si ispirano ai seguenti principi che ne costituiscono il quadro di riferimento:

- a) **sostenibilità**, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri. In particolare il P.A.T. affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:
  - dimensione ecologica, che prende in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
  - dimensione economica, che prende in considerazione il sostentamento della popolazione e l'efficienza;
  - dimensione sociale, che prende in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.
- b) **sviluppo compatibile**, secondo il quale l'uomo è portatore di una solenne responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente per le generazioni presenti e future; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;
- c) **copianificazione**, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;
- d) **perequazione urbanistica**, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:
  - d 1. dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
  - d 2. dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese relative alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari di cui al precedente punto d 1.;

-d 3. dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

- e) **perequazione territoriale**, che persegue la ripartizione equa tra i Comuni dei vantaggi di concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale; è legata al livello d'intervento "intercomunale" ed ha lo scopo di rendere "indifferente", per quanto riguarda gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati Comuni piuttosto che in altri e, in particolare, di evitare le sperequazioni derivanti dalla tendenziale concentrazione dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale.
- f) **compensazione e credito edilizio** come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana;
- g) **qualità architettonica**, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

2.2 Il P.A.T. intende perseguire l'obiettivo del miglioramento della qualità architettonica dei nuovi interventi che andranno a modificare il territorio e ad inserirsi nello stesso. Per tale motivo il P.A.T. promuove principalmente la creazione di concorrenza nella progettazione territoriale affiancata da forme di incentivazione, compensazione e perequazione

2.3 L'uso combinato di perequazione, compensazione, incentivazione e concorsualità dovranno consentire processi di trasformazione urbana, agevole acquisizione di aree per la collettività e capacità di governare interventi urbani di maggiore qualità.  
Per sviluppare questo il futuro PI dovrà preferire, tra le ipotesi al vaglio, anche con incentivi volumetrici, gli interventi che garantiscano una qualità architettonica non ripetitiva e nel contempo si rapportino favorevolmente con elementi storico - paesaggistico – ambientali attuando opportune mitigazioni. A tal fine l'obiettivo a cui il PI dovrà tendere e fare sì che il costo del prodotto edilizio sia sempre meno in funzione dei suoli, ma dalla buona qualità del prodotto.

### **Art. 3 Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione.**

3.1 Le norme tecniche definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche contenute nel P.A.T., ed in particolare:

- a) disciplinano, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti ed i limiti di trasformabilità di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, anche in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;
- b) b) disciplinano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, all'interno degli ambiti territoriali;
- c) definiscono le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche nell'ambito dei siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario;
- d) determinano il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004;
- e) dettano una specifica disciplina con riferimento:

- ai centri storici, alle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville

venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici ed ai complessi di valore monumentale e testimoniale, determinando:

- previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;
  - per ogni categoria suddetta gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;
  - i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (PI);
- alle zone di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004;
- alle zone agricole:
- le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
  - le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli con valore storico-monumentale di cui al punto precedente;
  - i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
- f) definiscono gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare, relativamente alle opere incongrue, agli elementi di degrado, agli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio, definendone le modalità applicative;
- g) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004;
- h) determinano, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- i) stabiliscono le modalità di riserva o cessione con le quali, anche in rapporto alle aree per servizi, il piano degli interventi (PI) può prescrivere che, nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, vengano riservate, anche mediante la perequazione, delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.
- j) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per lo sviluppo insediativo e delle aree di riqualificazione e riconversione, definendone le linee preferenziali, e per la promozione e tutela della qualità architettonica;
- k) precisano le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale 11/2004;
- l) dettano i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del comune e all'art. 48 della L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni;
- m) disciplinano con direttive, prescrizioni e vincoli, l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata;
- n) stabiliscono i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;
- o) dettano la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

- 3.2 Il P.A.T., redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato su tutto il territorio comunale del P.A.T.
- 3.3 La disciplina del P.A.T., è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.
- 3.4 La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al P.A.T. va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.
- 3.5 Ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme. Altre informazioni, che servono a completare il senso logico delle indicazioni di progetto sono fornite con ciascuna tavola.
- 3.6 Nell'eventuale contrasto tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.
- 3.7 Le presenti norme tecniche di attuazione, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive prescrizioni e vincoli. Le direttive, le prescrizioni ed i vincoli, hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T..
- 3.8 Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.
- 3.9 L'adozione del P.A.T., limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- 3.10 Il piano di assetto del territorio (P.A.T.) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà, e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

## **TITOLO II**

### **NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'**

---

#### **Vincoli**

##### **Art. 4 Vincolo sismico (D.P.C.M. n. 3274/2003)**

Rif. Legislativo: D.P.R. 380/2001 – capo IV; OPCM N° 3274 del 20.03.2003 ; D.C.R. 03.12.2003 n. 67 ; D.C.R.V. N° 63/2003 ( Allegato 1); OPCM N° 3519 del 28.04.2006 , D.M. 14.01.2008; D.G.R. N° 71 del 22.01.2008 L.R. 13/04; L.R. 38/04.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

## **DIRETTIVE, PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 4.1 Il territorio comunale di Vighizzolo è classificato in zona sismica 4, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67.
- 4.2 I riferimenti di carattere tecnico vanno assunti nel rispetto della OPCM N° 3519 del 28.04.2006 , All. Ib, espressa in termini di accelerazione massima del suolo con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni riferita a suoli rigidi e dei contenuti del D.M. 4 Gennaio 2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni “.

### **Art. 5 Vincolo insediamenti agricoli, edifici sottoposti a vincolo monumentale e fabbricati rurali da salvaguardare e valorizzare**

Rif. Legislativo: L. 378/2003 (l'art. 2, comma 1 della L. 378 prevede che le Regioni e le Province autonome individuino gli insediamenti di architettura rurale e provvedano al loro eventuale recupero, riqualificazione e valorizzazione sotto il profilo storico, architettonico e ambientale) Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e L.R. n. 24 del 1985

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.  
Tav. 4 – Carta dei valori e delle tutele

- 5.1 Trattasi di edifici con grado di protezione imposto dal P.R.G. vigente (Tav. 1) e/o da P.A.T. e degli immobili sottoposti a vincolo monumentale, ossia tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e L.R. n. 24 del 1985

## **DIRETTIVE**

- 5.2 Il PI attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004 e riclassificare manufatti classificati con grado di protezione imposto dal P.R.G. in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.
- 5.3 Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.
- 5.4 Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.
- 5.5 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 5.6 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 5.7 Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua

conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 5.8 Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
- 5.9 Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico -documentale caratterizzanti il sito.
- 5.10 Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

## **Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004**

### **Disposizioni di carattere generale:**

*Gli interventi ammessi nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in esecuzione alla attuazione della L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.*

*Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al succitato D.Lgs., secondo le modalità dettate dalle disposizioni statali e regionali vigenti e dalle presenti norme.*

### **DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI**

*In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori ambientali e paesaggistici, il PI, sulla base delle indicazioni del PAT, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli compromessi o degradati.*

*In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il PI attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.*

*Costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:*

- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie dell'edilizia rurale tradizionale e di quella di valore storico - testimoniale, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;*
- b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*
- c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.*

*La normativa del PI dovrà indirizzare gli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe in particolare ai seguenti obiettivi:*

- *ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;*
- *mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);*
- *mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);*
- *uso di materiali e di colori tradizionali;*
- *omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;*
- *tutela delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.*

#### **Art. 6 Corsi d'acqua ex-RD 1775/1933 (art. 142, lett c)**

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 6.1 In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n. 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/04, i corsi d'acqua e le relative sponde – piedi degli argini per una fascia di m 150 ciascuna, evidenziati nella tav. 1
- 6.2 Le disposizioni di cui al 1° comma del presente articolo non si applicano alle aree di cui all'art. 142, comma 2, del D.Lgs. n° 42/2004.
- 6.3 Il rilascio dei permessi di costruire / denunce di inizio attività sui beni indicati al comma 1, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/04.

#### **DIRETTIVE**

- 6.4 Il Piano di Assetto del Territorio promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale. A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, il ripristino di mulini ed altre attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.
- 6.5 Il PI provvede al completo censimento delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale sopra descritte, ed a completare la disciplina.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 6.6 In assenza della classificazione e disciplina da parte del PI, sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal PAT, sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

## **Art. 7 Territori coperti da foreste e boschi (art. 142, lett g)**

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 7.1 La Tav. A. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” riporta le aree soggette a *Vincolo Paesaggistico* di cui all’art. 142 lett. g) del D. Lgs. n. 42/2004 relativo ai “territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo del rimboschimento”; l’art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 si applica in base alla definizione di bosco di cui all’art. 14 della L.R. n. 52/1978, che istituisce il vincolo all’art. 15.
- 7.2 Il P.A.T. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:
- a) qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione;
  - b) qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste dagli strumenti urbanistici.

### **DIRETTIVE**

- 7.3 Il Comune, in sede di P.I. , attraverso rilievi sul campo verificherà la destinazione a scopo produttivo o a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti, ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all’art. 14 della L.R. n. 52/1978.
- 7.4 Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, il Comune verifica la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 7.5 In assenza della classificazione e disciplina da parte del PI, sulle aree di cui al comma 1 del presente articolo sono possibili i soli interventi da parte dell’autorità competente e quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.

## **Vincolo Destinazione Forestale (art. 15, L.R. 52/78)**

### **Art. 8 Vincolo a destinazione forestale**

Rif. Legislativo: Legge 13.09.1978 n. 52, artt. 14 e 15  
Prescrizioni di massima e di Polizia Forestale

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 8.1 La Tav. 1 del P.A.T. “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” individua le aree soggette a Vincolo a Destinazione Forestale di cui all’art 15 della L.R. n. 52/1978
- 8.2 Il P.A.T. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:
- a) qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione;
  - b) qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste dagli strumenti urbanistici.

### **DIRETTIVE**

- 8.3 Il Comune, in sede di P.I. , attraverso rilievi sul campo verificheranno la destinazione a scopo

produttivo o a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti, ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978.

- 8.4 Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, il Comune verifica la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 8.5 In assenza della classificazione e disciplina da parte del PI, sulle aree di cui al comma 1 del presente articolo sono possibili i soli interventi da parte dell'autorità competente e quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.

### **Pianificazione di livello superiore**

#### **Art. 9 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I.**

Rif. Legislativo: Legge 18.05.1989 n. 183, art. 17 e succ. modificazioni ed integrazioni

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- 9.1 Trattasi di aree a rischio di esondazioni secondo le previsioni del P.A.I.

## **DIRETTIVE**

- 9.2 Il P.I. provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tali aree in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico (P.A.I.), approvato dall'Autorità del Bacino competente ed alle disposizioni regionali.
- 9.3 Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, P.I. e P.U.A. dovranno essere corredati di specifico studio di compatibilità idraulica, sulla scorta di quello elaborato per il P.A.T., con valutazione dell'alterazione del regime idraulico conseguente alle nuove previsioni urbanistiche e individuazione di idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
- 9.4 In particolare lo studio dovrà garantire la non alterazione del grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici, anche individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.
- 9.5 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 9.6 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 9.7 I vincoli, le norme e le direttive del P.A.I., finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante.
- 9.8 La normativa urbanistica ed edilizia a corredo del P.I. e dei P.U.A. dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle

prescrizioni contenute nel P.A.I. e nelle presenti norme. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle necessarie opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.

- 9.9 Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante al P.R.C..
- 9.10 Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree di pericolosità idraulica e geologica tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:
- a) mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque;
  - b) non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
  - c) non ridurre i volumi di invaso delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
  - d) non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;
  - e) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;
  - f) non aumentare il pericolo di carattere geologico in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;
  - g) non costituire o indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
  - h) minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica e idrogeologica.
- 9.11 Tutti gli interventi di nuova urbanizzazione non devono pregiudicare la stabilità e/o incolumità dei luoghi, pertanto nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità è vietato:
- a) realizzare intubazioni o tombinature dei corsi d'acqua superficiali;
  - b) occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
  - c) impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini.
- 9.12 Sino all'approvazione del P.I., il PAT, pone le seguenti prescrizioni e vincoli.

In tutto il territorio comunale:

- a) le superfici pavimentate, diverse dai piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, prive di costruzioni sottostanti, dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento.
  - b) le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso.
- 9.13 Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 39 del D. Leg.vo 152/2006, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.
- 9.14 Nelle aree di tutela dal rischio idrogeologico si applicano le norme del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico approvato dall'Autorità Nazionale di Bacino competente e successive varianti.
- 9.15 Dovrà essere previsto l'obbligo di realizzazione di misure compensative secondo quanto previsto

nella “Relazione sulla valutazione di compatibilità idraulica” allegata al PAT e secondo quanto prescritto nel parere espresso dall’Ufficio Regionale del Genio Civile competente.

- 9.16 Ogni superficie scoperta destinata a parcheggi, percorsi pedonali, piazzali, sia pavimentata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l’infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).
- 9.17 Il progetto dei volumi di invaso da svilupparsi in fase di pianificazione degli interventi previsti dal PI per le zone individuate dovrà essere valutato ed approvato dal Consorzio di Bonifica competente.

## **Centri storici**

### **Art. 10 Centri storici**

Rif. Legislativo: Art. 40 L.R. 11/2004 , L.R. 80/1980;

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.  
Tav. 4 – Carta dei valori e delle tutele

- 10.1 Trattasi del centro storico del capoluogo e dei centri storici minori, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto, opportunamente modificata e/o integrata in conformità a quella degli elaborati del vigente strumento urbanistico generale.

### **DIRETTIVE**

- 10.2 Il P.A.T., in applicazione di quanto previsto all’art. 40, comma 3, lett. a)-b) della L.R. 11/2004, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, provvede ad individuare le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare; per ogni categoria determina gli interventi e le destinazioni d’uso ammissibili e determina i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (P.I.).
- 10.3 In applicazione di quanto previsto all’art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, il P.A.T. prevede siano ammessi margini di flessibilità da parte del P.I. rispetto alle prescrizioni previste nei centri storici nel vigente PRG:
- 10.4 Il P.I. provvede altresì, sulla base delle direttive che precedono:
- a) ad attribuire o modificare a ciascun manufatto la caratteristica tipologica nonché la conseguente categoria di intervento edilizio;
  - b) a privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l’integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII<sup>^</sup> della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
  - c) a limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l’aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
  - d) a prevedere l’eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell’immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro

conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;

- 10.5 Il P.I. integra le previsioni del P.A.T. ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo; nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il P.I. individua le aree di sedime; queste potranno essere soggette a modifica esclusivamente se motivata da opportuna analisi storico-ambientale-morfologica, mantenendo comunque inalterato il volume e l'altezza e privilegiando gli orientamenti e gli allineamenti tali da garantire un armonico inserimento del nuovo volume.  
Il P.I. disciplina inoltre il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 10.6 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 10.7 Il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.
- 10.8 I perimetri dei centri storici riportati negli strumenti urbanistici comunali previgenti e confermati o, a seguito di opportune indagini, modificati dal P.A.T. potranno essere ridefiniti in sede di formazione del P.I. in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 10.9 Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
- a) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del vigente P.R.G., interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
  - b) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
  - c) gli interventi previsti in attuazione e delle previsioni della normativa di P.R.G. vigente, disciplinante i centri storici.

## **Elementi generatori di vincolo – fasce di rispetto**

### **Art. 11 Depuratori – fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: art. 62 del D. Lgs. n. 152/1999 e punto 1.2 della Deliberazione del Comitato Interministeriale in data 04/02/1977.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 11.1 Trattasi di aree di sedime di impianti di depurazione autorizzati che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.

## **DIRETTIVE**

- 11.2 Il P.I. aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ne recepisce il

perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dall'art. 62 del D. Lgs. n. 152/1999 e punto 1.2 della Deliberazione del Comitato Interministeriale in data 04/02/1977.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 11.3 Per gli impianti di depurazione che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto e al suo ampliamento.  
In ogni caso l'estensione di tali aree di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.  
Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottate idonee mitigazioni sostitutive quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc..  
Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.

### **Art. 12 Cimiteri e fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/1990

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 12.1 Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto.

### **DIRETTIVE**

- 12.2 Il P.I. provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.
- 12.3 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 12.4 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di cui al presente articolo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
- 12.5 Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 12.6 Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 13 Elettrodotti – fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: L. 36/2001 - D.P.C.M. 8 luglio 2003

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Trattasi delle fonti di vincolo dei campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

### **DIRETTIVE**

- 13.1 Il P.I. provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, e creazione per i nuovi, di appositi canali dell'energia.
- 13.2 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 13.3 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 13.4 La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
- 13.5 Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non superiore a quattro ore.
- 13.6 La profondità delle fasce sarà determinata in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione dell'esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto da parte dell'A.R.P.A. o di tecnico specializzato ed abilitato, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla D.G.R.V. n. 1526/2000, dalla Legge Quadro n. 36/2001 e dal D.P.C.M. 8 luglio 2003. Eventuali modifiche dell'estensione non costituiscono variante al P.A.T.I..
- 13.7 In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

## **Art. 14 Strade - fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: D. Lgs. n. 285 del 30.04.1992 "Nuovo Codice della Strada", D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 14.1 Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, e le relative fasce di protezione e rispetto.

### **DIRETTIVE**

- 14.2 Il P.I. completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
- 14.3 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 14.4 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 14.5 A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
- 14.6 Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 14.7 Nelle fasce di rispetto stradali, oltre alle opere stradali e di mitigazione, potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi e strutture a servizio della viabilità, interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001, senza aumento del numero delle unità abitative, ampliamento di edifici esistenti, ove consentito dal P.I., che in ogni caso non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale; in ogni caso per opere di rango sovracomunale sarà necessario acquisire il benessere dell'Ente proprietario della strada.

## **Art. 15 Rispetto idraulico**

Rif. Legislativo: R.D. 8 maggio 1904, n. 368 art. 96 lett. f), R.D. 25 luglio 1904 n. 523 art. 41 L.R. 11/2004 -

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 15.1 Trattasi delle zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico e relative fasce di rispetto.

## **DIRETTIVE**

- 15.2 Il piano degli interventi (PI) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal P.A.T.;
- 15.3 Il P.I. dovrà adeguare le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, approvato dall'Autorità di Bacino;

- 15.4 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
- 15.5 Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 15.6 All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
- 15.7 All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.
- 15.8 Va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti; sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.
- 15.9 All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
  - d) gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igienico sanitaria vigente;
  - e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- 15.10 Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 15.9, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati:
- a) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
  - b) previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

## **Art. 16 Fasce di rispetto profondità diverse ai sensi della lett. g) dell'art. 41 L.R. 11/2004 - Zone di tutela relative all'idrografia**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 41, lett. g)

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale .

- 16.1 È istituita una fascia di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004.

## **DIRETTIVE**

- 16.2 Il PI disciplina le fasce di tutela fluviale prevedendo la realizzazione di interventi di ripristino / miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale.
- 16.3 Il PI può stabilire distanze diverse da quella di cui al precedente comma 2 relativamente agli ambiti urbanizzati, di urbanizzazione consolidata, di edificazione diffusa e a quelli agli stessi contigui, fatto salvo in ogni caso il rispetto della distanza dal demanio idrico di cui al successivo comma 16.11.
- 16.4 L'area ricadente all'interno della fascia di tutela può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.
- 16.5 Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle fasce di tutela fluviali, che dovranno in ogni caso essere compatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PAT.
- 16.6 Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione / riqualificazione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.
- 16.7 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 16.8 Il PI dovrà altresì individuare i manufatti del patrimonio storico, culturale e architettonico legati alla presenza di corsi d'acqua (mulini, magli, filande, stabilimenti tessili, cartiere, segherie, ecc.), nonché gli interventi artificiali di interesse storico – testimoniale (chiuse, idrovore, derivazioni, ecc.) prevedendo un'adeguata normativa di tutela e/o recupero.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 16.9 All'interno della suddetta fascia di tutela fluviale non sarà consentita la realizzazione di nuove costruzioni, né trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PAT.
- 16.10 Entro tali fasce saranno consentiti gli ampliamenti degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con le altre previsioni del PAT e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente rispetto alla fonte del vincolo, e fatto salvo il rispetto della distanza dal demanio idrico di cui al successivo comma 16.11.
- 16.11 È fatta salva la distanza di rispetto dal demanio idrico (corsi d'acqua pubblici), ancorché non individuati planimetricamente, ai sensi del R.D. 523/1904.

## **Invarianti**

### **Art. 17 Invarianti di natura paesaggistica**

Rif.: Tav. 2 – Carta delle Invarianti.

- 17.1 La Tav. 2 “Carta delle invarianti” individua tali elementi invarianti ai sensi del presente articolo. Trattasi di elementi puntuali, lineari ed aerali del paesaggio naturale quali: idrografia, territori coperti da foreste e boschi, golene, aree di pregio naturalistico.

## **DIRETTIVE**

- 17.2 Il P.I. recepisce la delimitazione delle aree interessate e completa la individuazione dei sedimi degli ambiti di cui al comma 1 del presente articolo.
- 17.3 Il P.I. definisce le norme di tutela di dettaglio; nel rispetto della normativa vigente, promuoverà azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione degli elementi del paesaggio.
- 17.4 In sede di formazione del PI si dovrà precisare la specifica disciplina di tutela nel rispetto degli indirizzi specifici per le singole aree individuate

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 17.5 All'interno di queste zone sono vietati attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche fondamentali e di naturalità e biodiversità del bene protetto.
- 17.6 Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

#### **Art. 18 Invarianti di natura storico-monumentale**

Rif.: Tav. 2 – Carta delle Invarianti.

- 18.1 Trattasi di elementi puntuali, lineari ed aerali ed in particolare delle ville individuate nella pubblicazione dell'IRVV e non sottoposte a tutela, per le quali vale l'art. Art. 32.

#### **DIRETTIVE**

- 18.2 E' demandata ad ogni singolo P.I. la possibilità di individuare ulteriori immobili, di specifico interesse comunale, ritenuti meritevoli di tutela e/o valorizzazione.
- 18.3 In particolare, il PI verificherà e specificherà la presenza di elementi significativi caratterizzanti il territorio, fornendo gli specifici indirizzi e prescrizioni nel rispetto delle norme generali vigenti, quali:
- a) tipologie insediative tipiche;
  - b) recinzioni tipiche esistenti;
  - c) ulteriori elementi lineari o puntuali tipici caratterizzanti
  - d) caratteri tecnico-costruttivi tipici (orientamento prevalente dei tetti, materiali di manto di copertura, tipologia prevalente delle finestre, ecc.)
  - e) siepi e filari esistenti di impianto antico o tipico del paesaggio agrario;
  - f) colture pregiate o sistemazioni agrarie tipiche
  - g) corsi d'acqua (con specificazione della permanenza di caratteristiche di naturalità);
  - h) detrattoni visivi;
  - i) caratteri morfologici singolari (appezzamenti dei terreni agricoli, maglia strutturale dei centri urbani, ecc.);
  - j) elementi minuti tipici caratterizzanti gli insediamenti urbani (pavimentazioni tipiche, insegne caratteristiche, ecc.)

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 18.4 Valgono le prescrizioni e i vincoli di cui all'art. Art. 32 sulle "Ville individuate nella pubblicazione dell'IRVV"
- 18.5 Per gli ulteriori elementi significativi eventualmente individuati dal P.I. sono vietati interventi o

attività che possano comprometterne le caratteristiche di pregio storico-paesaggistico puntuali e complessive. In particolare potranno essere realizzate nuove costruzioni solo se compatibili, per tipologia ed ubicazione, con i valori storici esistenti nell'area, evidenziati mediante idonea analisi storico – critica.

## Fragilità

### Art. 19 Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004; L. n. 64/1974 (zone sismiche); D.P.R. n. 380/2001 (parte II – capo IV); D.M. 11.03.1988; D.G.R.V. n. 615/1996; O.P.C.M. 3274/2003 (riclassificazione sismica territorio nazionale); D.C.R. n. 67/2003 – all. I (classificazione comuni del Veneto); O.P.C.M. 3519/2005 (direttive in materia di classificazione sismica); D.M. 14.09.2005; D.M. 14.01.2008 (norme tecniche per le costruzioni); D.G.R.V. n. 71/2008

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

- 19.1 La Tav. 3 “Carta delle fragilità” individua la compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori e suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T.
- 19.2 Sulla base delle analisi, la classificazione della compatibilità geologica ai fini urbanistici è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti d'inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, all'erosività delle sponde fluviali, all'esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

### DIRETTIVE

- 19.3 Il P.I. potrà precisare e/o modificare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree, senza che questo costituisca variante al PAT.
- 19.4 Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del singolo comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 e del D.M. 14.01.2008 e alla normativa vigente. Il P.I., inoltre, a seguito di maggiori indagini e approfondimenti a scala adeguata potrà modificare non sostanzialmente la classificazione proposta.
- 19.5 Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, sono individuate tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:
- **Aree idonee:** le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico ed edilizio in quanto, a seguito della verifica geologica, non sono state rilevate penalità geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche.

In queste aree gli interventi sono soggetti alle norme generali di sicurezza geologica, idrogeologica idraulica e sismica del territorio a norma del DM 11.03.1988, del DM 14.09.2005 e del D.M. 14.01.2008 “Norme Tecniche per le costruzioni”:

*“tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o*

*pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono soggetti a preventiva relazione geologica e geotecnica (che costituirà parte integrante del documento progettuale) e devono essere valutati per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto”.*

- **Aree idonee a condizione:** le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico edificatorio a condizione che vengano sottoposte a specifica indagine di verifica delle penalità presenti:
  - geologiche(caratteristiche geomeccaniche e permeabilità)
  - geomorfologiche (aree depresse e aree intercluse),
  - idrogeologiche (falda sub affiorante, ristagno idrico, limitato dissesto e rischio idrogeologico)
  - idrauliche( esondazioni e rischio idraulico moderato).

A livello di PUA, (L.R.11/04, Art.19, 2°co, lett. d) tali aree richiedono:

- maggior dettaglio nelle indagini geologiche e geotecniche a norma del D.M. 11.03.88, del D.M. 11 settembre 2005 e D.M. 14 gennaio 2008 “Norme Tecniche per le costruzioni”;
- verifica del rischio di esondazione; del carico sulla rete scolante, della “invarianza idraulica” e degli interventi di compensazione necessari;
- verifica delle norme costruttive (abbassamenti della falda, fondazioni speciali, sopraelevazioni del terreno, ecc...);
- verifica dell’impatto sul carico ambientale esistente e sui processi di tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio.
- Sono fatte salve eventuali prescrizioni espresse nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

- **Aree non idonee:** le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi di espansione urbanistica.

Si tratta di aree critiche esondate, o a rischio elevato di esondazione, spesso coincidenti con diverse penalità geologiche (depressioni morfologiche, ridotta soggiacenza di falda, terreni poco permeabili ed eccessivo carico sulla rete scolante) sottoposte a Vincoli e Invarianti.

Sono ammissibili solo le opere e gli interventi volti al consolidamento, ampliamento e saturazione del tessuto esistente:

- ampliamenti e/o completamenti e/o risanamento del tessuto edilizio esistente;
- interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
- interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (bacini di laminazione..)
- interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.
- i P.I. potranno precisare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l’individuazione dei limiti della compatibilità geologica delle penalità ai fini edificatori individuati nella tav. n. 3 , acquisendo preventivamente il parere del servizio geologia regionale del Genio Civile.

Si richiamano per quanto competenti le N.T. del P.A.I.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 19.6 Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. ricadenti nelle aree sopra individuate, dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
- 19.7 Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

- 19.8 Si richiamano, quali parti integranti delle presenti Norme le precisazioni e prescrizioni contenute nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica.

## **Art. 20 Aree a dissesto idrogeologico e assetto idrografico: aree esondabili o a ristagno idrico**

Rif. Legislativo: L.183/89; L.267/98; L.365/00; L.179/02

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

- 20.1 La Tav. 3 “Carta delle Fragilità” individua le “aree a dissesto idrogeologico”.  
Sono aree esondate o a rischio di esondazione e/o soggette a ristagno idrico, come classificate da Consorzi di Bonifica, PCTP, PRG Comunale, soggette a vincolo PAI - Piano di Assetto Idrogeologico per le quali si richiama quanto previsto:
- dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino Brenta-Bacchiglione;
  - dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT (D.G.R. 1322/2006 e 1841/2007);
  - dalle direttive, norme e prescrizioni generali specificate nei successivi commi.

### **DIRETTIVE**

- 20.2 Il P.I. qualora vengano realizzati interventi atti a migliorare o ridurre le condizioni di rischio sulla base di specifiche e puntuali analisi e verifiche geologiche idrauliche e ambientali, può ridefinire i limiti delle aree a dissesto idrogeologico rappresentate nella Tavola 3, senza che questo costituisca variante al PAT
- 20.3 Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni della normativa vigente. Esso è inoltre tenuto a rispettare le disposizioni date per i singoli ATO di cui al Titolo III delle presenti norme e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.
- 20.4 Il P.I. sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni del consorzio di bonifica e della Autorità di Bacino, potrà ridefinire i limiti delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al P.I.
- 20.5 Il PI valuta la possibilità di individuare, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d’acqua a rischio di esondazione. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il PI valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 20.6 Le condizioni idrauliche del territorio, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità di adeguate misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico, evitando quando possibile gli interventi che potrebbero causare ostacolo al deflusso delle acque superficiali. Tali condizioni rendono necessario, già per lo stato attuale, ma soprattutto in relazione alle nuove espansioni urbanistiche, il rispetto integrale delle prescrizioni illustrate di seguito oltre a quelle riportate nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI).
- 20.7 Nelle aree soggette ad allagamenti è preferibile evitare la costruzione di piani interrati e

seminterrati.

Negli interventi di nuova edificazione per gli eventuali volumi interrati, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; sono vietati gli scivoli esterni per accesso ai garages e inoltre bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore ad una quota maggiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante.

#### 20.8 Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni

- Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati.
- Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano.

#### 20.9 Superfici impermeabili

- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
- Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;

#### 20.10 Reti di smaltimento delle acque

- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;
- valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

#### 20.11 Aree a verde pubbliche/private

- negli interventi di nuova urbanizzazione, individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

20.12 Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- la salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate;
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (contegiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).
- è preferibile che la continuità idraulica dei fossati mediante tombinamenti avvenga in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti. Questi sifoni (e comunque in generale tutti gli attraversamenti), nel caso siano posizionati su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari;
- negli interventi di nuova edificazione il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare i piani di imposta dovrà essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale dal P.I. in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;

20.13 Valgono, inoltre, le seguenti norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia:

1. favorire il recupero di volumi di mitigazione idraulica mediante la realizzazione di invasi superficiali o profondi;
2. tombinature:  
in area agricola non deve essere consentita la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
3. opere pubbliche e infrastrutture:  
per le strade dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati;
4. devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo in

sede di P.I. un indice di permeabilizzazione da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali. E' preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio intasamento;

5. qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
6. in sede di P.I., sulla scorta delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T., con la puntuale localizzazione delle trasformazioni urbanistiche, lo studio di compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi: a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale; b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica; c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904; d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n. 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni.
7. con aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di intervento urbanistico o edilizio significativi occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della stabilizzazione idraulica deduttiva (nel senso puntualizzato dalla VCI allegata al presente P.A.T.); le modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell'immissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo dal progettista dell'intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata VCI. I volumi di invaso possono essere ottenuti, ad esempio, sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche (detenzione distribuita o microlaminazione) ovvero mediante altre soluzioni definibili in sede attuativa.

## **Zone di tutela**

### **Art. 21 Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 41– zone di tutela (lettera b), c), d), f), h), i), j), k).

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità

21.1 Si tratta delle aree di pregio naturalistico e/o paesaggistico sottoposte a vincolo secondo quanto dettato dalle normative vigenti, con riferimento al vincolo paesaggistico (D. Lgs. n. 42/2004).

Trattasi più precisamente di:

- a) Corsi d'acqua e specchi lacuali
- b) Golene
- c) Aree boschive o destinate al rimboschimento
- d) Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna
- e) Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto

- 21.2 In tali ambiti valgono le disposizioni previste dal D. Lgs. n. 42/2004. Le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorzi di Bonifica degli A.T.O., Magistrato alle acque, A.R.P.A.V., U.L.S.S., etc.).
- 21.3 Il Comune interessato, in concerto con la Regione, la Provincia e gli altri Enti competenti, promuove azioni in materia di tutela e valorizzazione, secondo quanto dettato dagli articoli relativi alla Tavola 1 del P.A.T..
- 21.4 La tutela viene attuata, da parte del Comune, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzi di Bonifica, A.T.O., Magistrato alle acque, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S., etc.), secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:
- a) nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture – attraversamenti, ponti, ecc., insediamenti civili e produttivi, attività agricole);
  - b) nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, la siccità e l'inquinamento.

## **DIRETTIVE**

- 21.5 Il P.I. provvederà a individuare più precisamente gli ambiti di cui al comma 1 del presente articolo.
- 21.6 Il P.I., nel rispetto della normativa vigente, promuoverà azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali: in particolare andranno differenziate le modalità d'uso per la costruzione di oasi per la protezione della flora e della fauna o per le attività sportive o per gli usi ricreativi.
- 21.7 Le azioni dovranno proporre:
- la tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nei bacini imbriferi e nelle aree di ricarica delle falde;
  - la tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità e una contemporanea valorizzazione della fauna;
  - la realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate;
  - la creazione di aree deputate all'attività sportiva e per usi ricreativi compatibili comunque con le caratteristiche di naturalità presenti e pertanto progettate con tecniche di sostenibilità ambientale.
- 21.8 Il PI disciplina le zone di tutela prevedendo la realizzazione di interventi di ripristino / miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale, in conformità con gli indirizzi degli enti preposti alla gestione e tutela degli ambiti stessi e della politica forestale comunitaria e regionale.
- 21.9 Nei casi di aree boschive, il Comune, in sede di P.I., attraverso rilievi sul campo, verificherà la destinazione a scopo produttivo od a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti ed in osservanza della definizione di "bosco", di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978.
- 21.10 Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo

nel proprio territorio comunale, il Comune verifica la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.

- 21.11 Per le aree di cui alla lettera d) del comma 21.1 vige quanto dettato dalle norme relative alle corrispondenti invariants ambientali e paesaggistiche.
- 21.12 Per le aree di cui alla lettera e) del comma 21.1 deve essere attuata una rigorosa analisi storica a scala territoriale e presso i singoli manufatti con individuazione della aree di pertinenza e gli edifici accessori tipici quali le barchesse, i rustici, l'aia, il pozzo, il forno da pane, gli accessi, le alberate, e tutto quanto afferente l'assetto storico.
- 21.13 Inoltre, per le aree di cui al punto e) del comma 21.1, devono essere conservati gli apparati edilizi superstiti, le tecniche costruttive tradizionali e i segni connotativi del paesaggio circostante. Devono essere idoneamente definiti i siti e le caratteristiche costruttive dei nuovi interventi, coerenti ed in armonia con quelli storici e tipici. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso compatibili preferibilmente volte verso una prospettiva di turismo sostenibile quali ad esempio l'accoglienza agrituristica, le attività del tempo libero e collegate al turismo culturale ed ambientale.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 21.14 In tali ambiti è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che non sia finalizzata esclusivamente al miglioramento della sicurezza idraulica e previa autorizzazione degli enti competenti.
- 21.15 Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 valgono le norme di cui all'art. Art. 6
- 21.16 Per le zone di cui al punto c) del comma 21.1 del presente articolo – zone boscate – e così come definite dall'art. 14 della legge regionale 13 settembre 1978 n. 52 e successive modificazioni non sono consentiti interventi di nuova costruzione. Sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.
- 21.17 È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.
- 21.18 Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).

## **TITOLO III**

### **PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I.**

---

## **Trasformabilità**

### **Art. 22 Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.**

Rif. Legislativo: Art. 13, L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità - Relazione

All. A – Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

- 22.1 Per ATO s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e

territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

- 22.2 Gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui è suddiviso il territorio comunale, sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.
- 22.3 Il P.A.T. attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

## **DIRETTIVE**

- 22.4 Il P.I. sviluppa e precisa le scelte delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.
- 22.5 Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T..
- 22.6 Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T., può prevedere limitate variazioni del perimetro alle A.T.O., conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S.
- 22.7 Per la residenza si prevedono modifiche al dimensionamento di ciascun ambito territoriale omogeneo entro i limiti di flessibilità stabiliti dal PAT e in particolare:  
- il PI potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT.

- 22.8 Nella qualificazione delle aree per gli insediamenti produttivi/commerciali, in sede di P.I. e di P.U.A saranno da attuarsi i seguenti obiettivi, già perseguiti dal P.A.T. coerentemente con l'art. 31 del P.T.C.P.:
1. sviluppo di una progettualità strategica, orientata a creare e rafforzare i fattori territoriali di competitività favorendo la costruzione di strategie cooperative e di investimento in progetti e istituzioni comuni, favorendo funzioni sin qui solo in parte sfruttate, quali la comunicazione, il marketing e più in generale l'immagine anche architettonica delle aziende;
  2. lo sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione;
  3. riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti, attuando le linee guida indicate nel Quaderno n. 5 del P.T.C.P.;
  4. raccolta dell'acqua meteorica, anche tramite l'uso degli impianti per il contenimento dell'impatto idraulico, per un loro riutilizzo compatibile con le attività dell'area;
  5. riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti;
  6. previsione delle linee preferenziali di sviluppo in contiguità con aree già individuate;
  7. particolare attenzione rivolta agli insediamenti prossimi a zone residenziali, da separarsi, in ogni caso con opportune barriere vegetali;
  8. qualificazione e potenziamento delle attività di logistica della produzione;
  9. compensazione di almeno il 10% della CO<sub>2</sub> prodotta nelle aree per i nuovi insediamenti o nelle aree di trasformazione
- 22.9 Le modalità di compensazione della CO<sub>2</sub> saranno stabilite in sede di P.U.A. scegliendo tra i seguenti interventi:
1. aree da adibire a bosco di pianura (min. 10% della compensazione);
  2. energie alternative (fotovoltaico, solare termico, biomasse);
  3. efficienza energetica (edifici, impianti produttivi);
  4. acquisto crediti di emissione.
- 22.10 Nel caso in cui, già in sede di P.U.A., si conoscessero le attività da insediare (tipologia degli edifici, degli impianti e dei cicli produttivi), si possono sostituire le stime di CO<sub>2</sub> da compensare, così come indicate nel Rapporto Ambientale, con i dati esatti forniti dalle attività produttive, comprensivi della quota afferente al trasporto delle merci.

## **Art. 23 Aree di urbanizzazione consolidata**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità – Azioni strategiche

Le aree di urbanizzazione consolidata individuate nella Tav. 4 “Carta della trasformabilità”, rappresentano i contesti territoriali di “completamento”, sia residenziali che produttivi, dotati delle principali opere di urbanizzazione. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono, cioè, costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico della nuova edificazione, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono anche aree esterne alle zone edificabili previste dal P.R.G. previgente, nel P.R.G. classificate come zone “E” ma che hanno palesemente perso ogni caratterizzazione di zone agricole.

### **DIRETTIVE**

- 23.1 Per tali aree il P.I. definirà le modalità di intervento, destinazioni d'uso e parametri edificatori.
- 23.2 Il P.I., relativamente alle aree di urbanizzazione consolidata, in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

1. individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
2. definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio da salvaguardare;
3. definire le modalità per l'attuazione degli interventi di riqualificazione e riconversione anche mediante la determinazione di crediti edilizi;
4. individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
5. prevedere l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

23.3 Nelle aree a destinazione produttiva, al fine di contenere il consumo del territorio, il PI potrà consentire quanto già indicato all'art. 46.19

23.4 Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal P.A.T., individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili, nel rispetto delle presenti norme e le aree di urbanizzazione da consolidare in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

23.5 Il P.I. può, in relazione alla variazione di scala e/o a situazioni morfologiche, ambientali e/o catastali, modificare limitatamente la perimetrazione degli ambiti rispetto alle indicazioni grafiche del P.A.T., senza che questo costituisca variante al P.A.T..

23.6 Il P.I. inoltre, potrà correggere i refusi grafici e gli errori nelle planimetrie del P.A.T. senza che questo costituisca variante al P.A.T..

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

23.7 Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nonché interventi di riqualificazione e riconversione nel rispetto delle presenti norme.

### **Art. 24 Edificazione diffusa**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità - Azioni strategiche -

24.1 Gli ambiti di edificazione diffusa sono caratterizzati dalla frammentazione fondiaria con destinazioni prevalentemente non agricole, costituiti da:

- a) aree edificate cresciute lungo il reticolo stradale;
- b) aggregazioni di edifici formanti nuclei rurali.

Sono per lo più ambiti sorti spontaneamente senza la disciplina di alcun strumento urbanistico, pur tuttavia dotati di opere di urbanizzazione primaria, dove i processi di trasformazione sono avvenuti in modo consequenziale, ma nei quali si è radicato un forte senso identitario riconoscibile anche attraverso la toponomastica locale.

## **DIRETTIVE**

24.2 Il P.A.T. promuove il riordino e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione diffusa, riconoscendoli quali tessuti residenziali peculiari del territorio.

24.3 Il P.I. negli ambiti di edificazione diffusa individuati dal P.A.T.:

- a) aggiorna e specifica il perimetro, senza modificare il limite massimo quantitativo della SAU;
- b) individua le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova edificazione, di ampliamento e cambio di destinazione d'uso compatibile di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme e della LR 11/2004;
- c) individua le aree da consolidare con interventi di nuova costruzione, ampliamenti di edifici esistenti o ristrutturazioni con modificazione di destinazioni d'uso, che debbono essere subordinati ad una progettazione unitaria attraverso PUA;

Il piano degli interventi provvede a completare ed aggiornare l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione diffusa può, in relazione alla variazione di scala e/o a situazioni morfologiche, ambientali e/o catastali, modificare la perimetrazione degli ambiti rispetto alle indicazioni grafiche del P.A.T. , senza che questo costituisca variante al P.A.T..

24.4 Il P.I. inoltre, potrà correggere i refusi grafici e gli errori nelle planimetrie del P.A.T., senza che questo costituisca variante al P.A.T

24.5 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della LR 11/2004, il P.A.T. individua quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole, con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fisica del territorio:

- a) i vincoli, le tutele e le invarianti previste dalle presenti norme;
- b) il perimetro fisico degli ambiti di edificazione diffusa, così come definito al punto 24.3 del presente articolo, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo, e conformi alle prescrizioni di cui al presente articolo;

24.6 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, all'interno degli ambiti ad urbanizzazione diffusa, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

24.7 Il PI determina per tali ambiti prescrizioni volte a:

- a) mantenere una bassa densità edilizia;
- b) valorizzare le identità locali;
- c) migliorare l'accessibilità;
- d) valorizzare i caratteri formali tipici degli edifici sparsi e diffusi.

24.8 La riorganizzazione di tali ambiti non potrà dare seguito a nuove forme di sviluppo insediativo esterne all'ambito perimetrato nella tav. 4 – Carta della trasformabilità, ad eccezione di quanto previsto al comma 24.3 del presente articolo.

## **Art. 25 Opere incongrue ed elementi di degrado.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004 art. 36

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità - Azioni strategiche –

25.1 Il P.A.T. individua le costruzioni o gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che ledano gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi presenti nel territorio,  
NT PAT VIGHIZZOLO

ponendosi l'obiettivo di ripristinare la qualità urbana, ambientale, paesaggistica attraverso la loro eliminazione, trasformazione o riconversione.

- 25.2 Il P.A.T. individua, inoltre, tutte quelle aree nelle quali sussistono attività produttive consolidate, ubicate in zona impropria, definendo i criteri e i limiti per il loro riconoscimento, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività.

## **DIRETTIVE**

- 25.3 Il PI recepisce ed integra la ricognizione delle opere incongrue individuate dal PAT predisponendo apposita disciplina secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal PAT, anche in ATO diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purchè nel rispetto delle indicazioni del PAT;
- b) l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal PAT nello stesso ambito, sono disciplinate dal PI in modo puntuale e sono assoggettate a convenzionamento;

- 25.4 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

- 25.5 Il PI, inoltre, stabilisce quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal PAT per
- b) l'area sulla quale ricade;
- c) in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con
- d) possibile conservazione comunque non superiore al 20% della s.l.p. esistente, integrata da
- e) idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;
- f) in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali
- g) interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.

- 25.6 Per quanto riguarda le aree nelle quali sussistono attività produttive consolidate, ubicate in zona impropria, il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree ed a disciplinare gli interventi ammissibili al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, stabilendo i criteri di recupero, ampliamento e/o nuova costruzione nonché la dotazione prescritte dalle vigenti disposizioni di legge e gli interventi di mitigazione ambientale da adottarsi, assumendo i criteri previsti dalla Circolare Regionale n° 16 del 30.07.2001.

- 25.7 Il P.I. per le attività di cui non riterrà ammissibile la permanenza provvederà alla disciplina delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio a fini compensativi.

- 25.8 Il P.I. individuerà le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire sulla scorta dei seguenti criteri:

1. consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
2. compatibilità con il contesto;
3. condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
4. dotazione di opere di urbanizzazione.

25.9 Rispetto a tale valutazione il P.I. indica, in particolare:

1. le attività da trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
2. le attività esistenti da confermare, relativamente alle quali i P.I. definiscono la specifica normativa.

25.10 Il P.I. può stabilire inoltre, in relazione agli interventi ammissibili ed allo stato dei luoghi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

25.11 Prima dell'adeguamento del PI alla presente disciplina, restano in vigore le norme del PRG previgente. Non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.

### **Art. 26 Limiti fisici alla nuova edificazione.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità – Azioni strategiche -

26.1 Il P.A.T. individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

## **DIRETTIVE**

26.2 Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, tutelate dal P.A.T., può prevedere parziali variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione conseguenti alla definizione di maggior dettaglio di P.I. rispetto al P.A.T., senza che queste costituiscano variante al P.A.T.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

26.3 All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal P.A.T., sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole e per gli ambiti ad urbanizzazione diffusa.

26.4 Sono ammesse altresì le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti.

26.5 In attesa della approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel Piano Regolatore Generale previgente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

## **Art. 27** Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

27.1 Le aree di trasformazione fanno riferimento alle “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” individuate nella Tav. A4 “Carta della trasformabilità”, cioè le parti del territorio in cui inserire, con i P.I., le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi.

### **DIRETTIVE**

27.2 L'individuazione del perimetro delle aree di espansione da effettuarsi nel P.I. è ordinata dalle seguenti regole:

- a) la nuova espansione non può superare i “limiti fisici della nuova edificazione” così come individuati al precedente articolo, fatte salve variazioni di assestamento conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche e deve essere funzionalmente coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigua, nei limiti stabiliti dal P.A.T.;
- b) l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- c) la nuova espansione edilizia deve essere prevista, coerentemente con le “linee preferenziali di sviluppo insediativo” sulla scorta dei criteri e modalità applicativi della perequazione urbanistica;
- d) tutte le nuove aree di espansione dovranno essere assoggettate a P.U.A.

27.3 Il P.I. privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà seguire, nell'ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:

1. aree individuate come programmi complessi con l'individuazione di linee preferenziali di sviluppo prioritarie che rivestono carattere prioritario nelle azioni strategiche che l'Amministrazione Comunale intende attuare con il P.I. previste dal P.A.T.;
2. aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
3. aree trasformabili significative poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T.;
4. altre aree trasformabili non interessate né prossime a vincoli, ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento di dimensione limitata).
5. aree individuate come programmi complessi con l'individuazione di linee preferenziali di sviluppo prioritarie che rivestono carattere prioritario nelle azioni strategiche che l'Amministrazione Comunale intende attuare con il P.I. previste dal PAT ;

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

27.4 Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che saranno definite dai P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree

nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

### **Art. 28 Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità – Azioni strategiche -

28.1 Trattasi di aree e/o complessi di servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza esistenti o di nuova collocazione.

#### **DIRETTIVE**

28.2 Il P.I., in coerenza ed in attuazione del P.A.T., provvede a:

1. definire e localizzare le opere e i servizi pubblici di interesse comune;
2. disciplinare gli interventi ammissibili, le modalità di trasformazione urbanistica e le destinazioni d'uso;
3. individuare gli interventi da attuare mediante programmi complessi o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione definendone gli ambiti e i contesti.

28.3 Per le attrezzature esistenti i P.I. potranno prevedere interventi di miglioramento qualitativo delle strutture, con possibilità di potenziamento delle stesse.

28.4 Il P.I. provvederà a disciplinare i nuovi ambiti per attuare le strategie di Piano e le dotazioni minime prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

28.5 L'attuazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

### **Art. 29 Infrastrutture di maggior rilevanza: viabilità**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 13

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità – Azioni strategiche –

29.1 Trattasi delle aree interessate dalla previsione di nuova viabilità o dagli allargamenti di esistenti e itinerari di interesse storico-ambientale.

- 29.2 Il P.A.T., definisce i tracciati di progetto come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore, avendo come priorità il miglioramento e la razionalizzazione della rete esistente locale, in particolare per adeguarla a ottimali livelli di efficienza e sicurezza, e nel rispetto della classificazione funzionale della viabilità e delle relative fasce di rispetto, ad integrazione della rete stradale di livello sovracomunale.
- 29.3 La rappresentazione cartografica dei tracciati riportata nella Tav. A 4 “Carta della trasformabilità”, costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva. Gli itinerari di interesse storico ambientale promuovono la conoscenza e la valorizzazione delle emergenze architettoniche ed ambientali, dei prodotti tradizionali e la pratica del tempo libero e dello sport.
- 29.4 Essi si sviluppano su sede terrestre, secondo diversi tipi di mobilità (preferenzialmente ciclopedonale), o lungo le vie d’acqua (canali navigabili): le diverse tipologie di itinerario sono interconnesse.

### **DIRETTIVE**

- 29.5 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alla viabilità di progetto o agli allargamenti di esistenti, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall’inquinamento acustico ed atmosferico.
- 29.6 Il P.I. può modificare ed integrare l’individuazione degli ambiti di cui al presente articolo oltre a quelli segnalati dal P.A.T., senza che questo costituisca variante al P.A.T..
- 29.7 Gli itinerari ciclopedonali devono preferibilmente essere realizzate in sede protetta e dotate di idonea segnaletica logica e coerente, nonché munite di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse. La segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico – culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l’alloggio, la ristorazione nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell’artigianato artistico.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 29.8 Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impone un vincolo di salvaguardia dall’edificazione, pur essendo demandato al P.I. l’indicazione di dettaglio dei tracciati.
- 29.9 Non costituiscono variante al P.A.T. le modifiche alle previsioni viarie di interesse comunale purché non interferiscano con la viabilità di livello sovracomunale.

### **Art. 30 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità – Azioni strategiche -

- 30.1 Tale contesto, individuato nella Tav. 4, corrisponde ad una azione strategica entro la quale le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste comportano una radicale trasformazione delle aree, sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativo, ferme restando le necessità di conservazione di complessi ritenuti significativi del carattere storico dei luoghi e di edifici vincolati a norma di legge.
- 30.2 Sono compresi all’interno di detta norma anche gli accordi di pianificazione tra soggetti pubblici e

privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, così come normato all'articolo di riferimento delle presenti norme.

## **DIRETTIVE**

30.3 Il P.I. per tale contesto dovrà precisare:

- a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
  - ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
  - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
  - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
  - ai principali caratteri della viabilità;
- b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno di ogni singola A.T.O.
- c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

30.4 Il P.I. potrà, a seguito dell'elaborazione in una scala di maggior dettaglio, definire i perimetri dei programmi complessi previsti dalla Tav. 4 anche a seguito di accordi pubblico-privati ai sensi degli art. 6 e 17 della L.R. n. 11/04, senza che questo costituisca variante al P.A.T.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

30.5 In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi (PUA) di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, anche in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge medesima.

30.6 Le aree di cui al presente articolo sono soggette a perequazione urbanistica.

## **Valori e tutele culturali**

**Art. 31** **Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004 – art. 13

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

31.1 Il PAT individua gli ambiti da riqualificare e valorizzare. Trattasi di aree scarsamente modificabili che rappresentano il primo fondamentale evento di percezione dell'ambiente, in quanto condizionano l'ampiezza visuale e la collocazione dei punti focali rispetto all'osservatore.

## **DIRETTIVE**

31.2 Il P.I. disciplina tali aree ad elevato grado di tutela favorendo ogni intervento volto a mantenere l'integrità fisica ed ambientale del paesaggio prescrivendo, ove necessario per la tutela, idonei criteri di progettazione edilizia e mitigazione ambientale per la costruzione di nuovi edifici ed infrastrutture.

31.3 Obiettivo del PAT è quello di mantenere e, dove possibile ripristinare, l'assetto originario di tali

aree, caratterizzate da una modellazione superficiale che non ha portato radicali cambiamenti di assetto, ma è stata ugualmente in grado di alterare la percezione del paesaggio.

- 31.4 Ugualmente oggetto di tutela da parte del PAT sono gli elementi relativi alla copertura del suolo (copertura vegetale e/o assenza di vegetazione), ed in particolare gli elementi infrastrutturali, che evidenziano una grande importanza nel paesaggio perché costituiscono una maglia che scandisce il territorio secondo particolari cadenze e geometrie, nonché gli elementi che maggiormente incidono sulla percezione dell'ambiente, costituenti fondamentali del paesaggio, costituiti da quinte dovute ad una netta soluzione di continuità esistente nella copertura del suolo o dalla particolare conformazione morfologica del territorio.
- 31.5 La VAS opererà i controlli sul PI tendenti ad approfondire i seguenti temi:
- a) Ambiti di tutela di naturalità della matrice urbana: in queste zone le tutele dovranno prevedere attraverso indicazioni del PI e/o interventi di rinaturazione individuati da progetti, nuove unità para-naturali in grado di favorire la funzionalità della rete ecologica; la possibilità di valorizzare tale categoria è di importanza decisiva nel territorio ove i processi di artificializzazione e frammentazione hanno raggiunto livelli elevati.
  - b) Ambiti di tutela degli elementi di naturalità nella matrice agraria: nelle aree agricole si dovrà svolgere una azione importante per il consolidamento della rete ecologica mediante conservazione e/o ripristino degli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, incolti di piccole dimensioni etc., che nell'insieme contribuiscono a conservare un discreto livello di biodiversità.
- 31.6 Il P.I., sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione oltre a quelli segnalati dal P.A.T., provvedendo a sviluppare e precisare più specifici ambiti di intervento a seconda delle peculiarità del singolo ambito, senza che questo costituisca variante al P.A.T..

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 31.7 Prima dell'adeguamento del PI alla presente disciplina, restano in vigore le norme del PRG previgente.

### **Art. 32 Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete**

Rif. Legislativo: Art. 40 LR 11/2004.

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele.

- 32.1 Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché degli edifici e dei complessi di valore monumentale e testimoniale.

## **DIRETTIVE**

- 32.2 Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal presente articolo, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3 lettere a) e b) dell'art. 40 della L.R. n. 11/2004.
- 32.3 Il P.I. provvederà a completare ed aggiornare l'individuazione, dovrà assicurare una adeguata tutela delle Ville Venete, anche qualora non oggetto di vincolo, attribuendo a ciascun manufatto, in accordo con la Soprintendenza e con l'Ente Regionale delle Ville Venete, il grado di tutela e le

destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti.

- 32.4 Il P.I., per gli immobili di cui al presente articolo, può definire le destinazioni d'uso incongrue e comunque incompatibili, ovvero privilegiare destinazioni d'uso che possano meglio favorire il mantenimento delle peculiarità storiche, architettoniche ed ambientali, quali: utilizzi turistico-ricettivi, funzioni di tipo culturale, per il tempo libero, di rappresentanza ed in ogni caso tutte le destinazioni compatibili con i valori storico testimoniali presenti.
- 32.5 Il P.I. provvederà a individuare i contesti figurativi dei complessi monumentali di cui al comma 32.1 del presente articolo e a stabilirne le modalità di intervento, senza che questo costituisca variante al P.A.T.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 32.6 Il grado di intervento ammesso dal PI relativamente a tali manufatti sarà di norma quello del "restauro conservativo"; interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso. Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

### **Art. 33Pertinenze scoperte da tutelare**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 40

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele.

- 33.1 Sono individuate le più significative pertinenze scoperte da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville venete; tali contesti definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale. Comprendono, altresì, ambiti inedificati pertinenziali che, sebbene privi di rilevante valenza paesaggistica, sono in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dover essere conservato.

## **DIRETTIVE**

- 33.2 Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.
- 33.3 Il P.I. potrà apportare lievi modifiche alle perimetrazioni individuate dal P.A.T. in dipendenza di particolari assetti morfologici dello stato di fatto ed in ogni caso secondo la finalità della massima tutela storico ambientale delle aree.
- 33.4 Il PI dovrà adottare misure volte a:
- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
  - riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
  - conservare i beni storico/architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
  - evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli

- e) elementi di arredo storico presenti;
- e) approntare lo studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberature d'epoca.

33.5 L'aggiornamento e il completamento dell'individuazione degli ambiti di cui al comma 1 del presente articolo da parte del P.I. non costituisce variante al P.A.T..

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

33.6 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett.a) b) c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina.

## **Valori e tutele naturali: rete ecologica locale**

### **Art. 34 Rete ecologica locale**

Rif. Legislativo: Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE, L. 394/91, L.R. 1/2007, D.G.R. 2371/06

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

34.1 La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, individuate e normate dal P.A.T., messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

34.2 Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:

- a) le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat,
- b) aree boscate;
- c) corsi d'acqua naturali e artificiali;
- d) prati, pascoli ed incolti;
- e) siepi e filari;
- f) neo-ecosistemi paranaturali.

## **DIRETTIVE**

34.3 Il Comune, in sede di P.I.:

1. prevede l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
2. tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e specchi lacuali di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
3. organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici;
4. favorisce l'introduzione di colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che

- di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.;
5. valorizza l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dismessi per scopi ricettivi.

34.4 Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:

- a) I nodi, che rappresentano tipi di habitat principali e che ne assicurano la conservazione;
- b) I corridoi e aree di sosta, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi, riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale;
- c) Le zone tampone, che proteggono la rete da influenze esterne potenzialmente negative;
- d) Le aree di riqualificazione ambientale, che si aggiungono o ingrandiscono i nodi permettendo alla rete di raggiungere una dimensione ottimale.

34.5 Il Comune, in sede di P.I., prevede forme di agevolazioni per quei soggetti che realizzano interventi di mantenimento e/o creazione di siepi, fasce tampone, boschetti, ecc..

34.6 La progettazione della rete ecologica è soggetta alle prescrizioni e agli indirizzi generali seguenti, accompagnate dalle prescrizioni e indirizzi specifici delle singole componenti della rete ecologica.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

34.7 Nelle more dell'approvazione del P.I., sulla base delle precedenti direttive vengono poste le seguenti prescrizioni e vincoli:

- a) Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
- b) I nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.

34.8 Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture, insediamenti produttivi ed attività produttive ed i Piani Urbanistici Attuativi (come definiti dalla L.R. n. 11/2004, art. 19), ricadenti all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa vigente, devono garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, predisponendo apposito prontuario di mitigazione ambientale (L.R. n. 11/2004, art. 19, c. 2, lett. 1), o redigendo le valutazioni ambientali e di incidenza, secondo i casi e con le metodologie previste dalla legislazione vigente in materia.

## **Art. 35 Rete ecologica: aree di connessione naturalistica (buffer zone)**

Rif. Legislativo: Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE, L. 394/91, L.R. 1/2007, D.G.R. 2371/06

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele.

35.1 Il PAT individua, al limite dell'edificato, le zone di ammortizzazione o transizione, denominabili anche come "zone cuscinetto". Nello specifico tali zone costituiscono fasce esterne in grado di attenuare il livello d'impatto tra la zona urbana ed il territorio "aperto".

- 35.2 In generale esse sono individuate nelle porzioni di territorio con:
1. destinazione agricola prevalente (obiettivo: creazione di aree boscate - buffer zones);
  2. destinazione “mista”, ove cioè sia presente un edificato diffuso e su cui insistano anche previsioni insediative e/o infrastrutturali non prevalenti (obiettivo: mantenimento connessioni/varchi urbani).
- 35.3 Esse si distinguono secondo il grado di priorità degli interventi in:
- **grado “1”**, individuate prevalentemente su
    1. fasce adiacenti ai corsi d’acqua già tutelati da vincolo paesaggistico;
    2. aree ove sussistano le condizioni di naturalità o l’esigenza di garantire la connettività e la continuità dei flussi faunistici;
    3. aree dove le infrastrutture o gli insediamenti produttivi, sia esistenti che di progetto, richiedano azioni di mitigazione;
  - **grado “2”**, individuate prevalentemente su: aree con destinazione agricola prevalente o “mista” ad insediamenti antropici, ma con minore rilevanza/potenzialità naturalistica.

## DIRETTIVE

- 35.4 Il Comune, in sede di P.I. può ridefinirne la delimitazione, adattandola al contesto territoriale definito a scala locale, mantenendo comunque la funzionalità ecologica della connessione naturalistica.
- 35.5 Le zone di ammortizzazione o transizione individuate dal PAT saranno attuate in relazione all’individuazione ed all’attuazione delle aree trasformabili precisate dal PI, fermo restando che tra l’edificato ed il territorio “aperto” dovranno essere sempre realizzate.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 35.6 Il PI provvede ad individuare e ad organizzare tali spazi mediante la piantumazione di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:
- fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc.,
  - fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e in zone limitrofe a parchi, ecc.;
  - filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungo i corsi d’acqua minori, le
  - reti di bonifica, ecc.
- 35.7 Le zone di ammortizzazione o transizione potranno essere integrate con le sistemazioni indicate dall’art. Art. 26 delle presenti norme relativamente ai “Limiti fisici alla nuova edificazione”.

## Art. 36 Rete ecologica: corridoi ecologici principali

Rif. Legislativo: Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE, L. 394/91, L.R. 1/2007, D.G.R. 2371/06

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele.

- 36.1 La tavola n. 4 ha individuato i cosiddetti corridoi ecologici principali. Viene così individuato per il territorio del PAT il quadro di connessioni ecosistemiche coerente con la programmazione provinciale tale da costituire la rete ecologica locale.
- Tali aree sono parte integrante di tale rete, quali percorsi di collegamento fra elementi che strutturano la Rete Ecologica stessa (core areas, stepping stones, ecc.), o che abbiano valenza di connessione sovracomunale.
- Essi si localizzano prevalentemente lungo il sistema idrografico, sia di origine naturale (vincolati ai sensi della L. 431/85 e succ. D. Lgs. 42/04) che artificiale; vengono inoltre previsti corridoi

principali terrestri (*greenways*) di nuova progettazione, come dorsali delle aree di connessione naturalistica.

- 36.2 Nel territorio comunale, i corridoi principali terrestri (*greenways*) individuano connessioni potenziali di progetto attraverso le aree di connessione naturalistica, non poggiano su elementi naturalistici esistenti ma intendono collegare, ove esistenti, spazi agricoli integri ad elevata conservazione, corsi d'acqua e parchi storici.

#### **DIRETTIVE**

36.3 Il Comune, in sede di P.I.:

- a) precisa la posizione e l'ampiezza della fascia del corridoio ecologico (in particolare quelli fluviali – *blueways* – vengono individuati spazialmente in dimensione minima da unghia esterna ad unghia esterna; quelli terrestri – *greenways* – vengono precisati sulla base di rilievi flogistici e faunistici);
- b) tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (*buffer zones*) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleovalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio di valenza naturalistica, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- c) aumenta le caratteristiche di biodiversità della vegetazione ripariale e spondale, garantendo e/o monitorando la qualità chimico-fisica delle acque (in collaborazione con gli Enti preposti);
- d) organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 36.4 Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

#### **Art. 37 Rete ecologica locale: corridoi ecologici secondari**

Rif. Legislativo: Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE, L. 394/91, L.R. 1/2007, D.G.R. 2371/06

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele.

- 37.1 Si definiscono corridoi ecologici secondari quelli che collegano Aree di connessione naturalistica e garantiscono il mantenimento di “varchi”.

Si individuano come tali i corsi d'acqua della rete idrografica minore (*blueways*), anche consorziale, caratterizzati da capacità di connessione intercomunale esistente o potenziale; le dorsali delle Aree di connessione naturalistica, come corridoi terrestri (*greenways*) di nuova progettazione.

#### **DIRETTIVE**

37.2 Il Comune, in sede di P.I.:

- a) precisa la posizione e l'ampiezza della fascia del corridoio ecologico (in particolare quelli fluviali - *blueways* vengono individuati spazialmente in dimensione minima da unghia esterna ad unghia esterna; quelli terrestri – *greenways* vengono precisati sulla base di rilievi flogistici e faunistici);
- b) tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (*buffer zones*) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleovalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio di valenza naturalistica;
- c) aumenta le caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella riparia e spondale, che di quella campestre;
- d) raccorda siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo;

- e) organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici, promovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

37.3 Ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

### **Art. 38 Rete ecologica locale: isole ad elevata naturalità (stepping stones).**

Rif. Legislativo: Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE, L. 394/91, L.R. 1/2007, D.G.R. 2371/06

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele.

38.1 Si definiscono tali le aree in grado di costituire dei nodi locali, per la cui dimensione non possono assumere il ruolo di aree nucleo, ma che rivestono ugualmente una funzione ecosistemica, come appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete.

38.2 Nel P.A.T. si individuano queste caratteristiche in:

- a) aree naturalistiche “minori” di interesse regionale (censimento ARPAV);
- b) aree umide di origine antropica (P.T.C.P.);
- c) ambiti di golena fluviale originati da paleoalvei;
- d) aree ad alta naturalità già sottoposte o da sottoporre a regime di protezione (P.T.C.P.);
- e) altri parchi e giardini di una rilevante dimensione (P.T.C.P.);
- f) altre aree di rilevanza ambientale segnalate nella documentazione pervenuta dal Comune.

## **DIRETTIVE**

38.3 Il Comune, in sede di P.I.:

- a) organizza gli accessi e i percorsi ricreativi e didattici, promovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- b) promuove l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- c) valorizza l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dimessi a scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

38.4 Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

## **Norme specifiche sui procedimenti**

### **Art. 39 Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

Rif. Legislativo: Art. 35 L.R. 11/2004

39.1 Il P.A.T. stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla

realizzazione delle dotazioni territoriali, dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

## **DIRETTIVE**

- 39.2 Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:
- a) del piano degli interventi;
  - b) dei piani urbanistici attuativi ed agli atti di programmazione negoziata;
  - c) dei comparti urbanistici;
  - d) degli interventi edilizi diretti e convenzionati, qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, e solo qualora utilizzino un indice maggiore di quello minimo.
- 39.3 La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
- 39.4 A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.
- 39.5 Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'A.T.O. di riferimento.
- 39.6 Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.
- 39.7 Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il P.I. e/o gli strumenti urbanistici attuativi, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.
- 39.8 Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, assicura la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, prevedendo, nelle zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo quote di superficie o di volume di riserva comprese tra il 20 ed il 40% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti. Provvede altresì, per l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, a suddividere le quote di E.R.P. in edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.
- 39.9 Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del P.A.T..
- 39.10 Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., il P.I. determina per singoli ambiti indici di edificabilità compresi tra il minimo ed il massimo assegnato, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.

- 39.11 Il P.I., per garantire adeguati livelli di qualità:
- a) della vita;
  - b) degli insediamenti;
  - c) delle opere di urbanizzazione e dei servizi;
- in conformità agli standard di sostenibilità e di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. mediante la VAS, può determinare l'entità delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e dei servizi, in relazione ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica. Tale entità è rilevante per la determinazione da parte del P.I. dei valori differenziali da monetizzare in caso di mancata e/o insufficiente realizzazione di opere e /o cessione – vincolo di destinazione pubblica di aree o realizzazioni e/o cessioni alternative di opere anche fuori ambito.
- 39.12 Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., ed in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione ai soggetti privati e di cui è prevista la realizzazione, in applicazione dei criteri perequativi e compensativi.
- 39.13 Gli ambiti territoriali assoggettati a P.U.A. o a comparto edificatorio possono costituire ambiti naturali di perequazione urbanistica ai sensi della legislazione vigente.
- 39.14 Ai fini delle regole della perequazione urbanistica, alle aree di edificazione è assegnato un indice di edificabilità variabile tra un minimo e un massimo e alle aree di urbanizzazione un indice di edificabilità pari alla differenza tra il massimo e il minimo delle aree edificabili.
- 39.15 La realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo comporta alternativamente o la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato, di aree per dotazioni territoriali di servizi che mancano, per effetto dell'incremento del carico insediativo in base all'indice di edificabilità assegnato dalle regole della perequazione eccedente l'indice minimo che si intende realizzare, o la monetizzazione del valore corrispondente delle aree/opere.
- 39.16 Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere in casi specifici la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali che precedono.
- 39.17 Gli ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto comprendono ambiti territoriali omogenei e zone territoriali omogenee non dotati di tutte le opere di urbanizzazione prescritte secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. e dal P.I., ma nelle quali la quantità e qualità delle opere necessarie non sono tali da giustificare la subordinazione degli interventi ad un piano urbanistico attuativo. La realizzazione degli interventi è subordinata alla semplice acquisizione del titolo abilitativo edilizio, ed alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi art. 11 legge 241/90 con il quale il richiedente assuma gli impegni di cui ai commi seguenti.
- 39.18 Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali che precedono.
- 39.19 Le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione indicati nel P.A.T.

#### **Art. 40**Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica

Rif. Legislativo: Art.37, L.R. 11/2004

- 40.1 La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

#### **DIRETTIVE**

- 40.2 Il P.I. determina la quota di diritti edificatori, con riferimento ai singoli ATO, da riservarsi per finalità compensative.
- 40.3 Il P.I. per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.
- 40.4 La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.
- 40.5 Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.
- 40.6 Il P.I. determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, e se del caso, anche con riferimento alle singole microzone catastali.
- 40.7 Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi compensati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.

#### **Art. 41 Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

Rif. Legislativo: Art. 36 L.R. 11/2004

- 41.1 Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo precedente.

#### **DIRETTIVE**

- 41.2 Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il P.A.T. individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.
- 41.3 Il P.I. può individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, 4 e dalle presenti norme;
- b) elementi di degrado, costituite da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- d) elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, dagli annessi rustici dismessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal P.A.T. e dal P.I., i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola, l'aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi con particolare riferimento alle situazioni di frammentazione fondiaria, anche connesse ad attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre con consistenti componenti commerciali;
- e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto nel prontuario, allegato A, alle presenti norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.
- f) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica.
- g) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
- h) vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.

Per ogni ambito di credito edilizio individuato dal P.I. dovrà essere predisposta la relativa scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente punto.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- a) i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
- b) la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- c) i termini temporali di utilizzo.

La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

- 41.4 Il P.I., per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.
- 41.5 Il P.I. prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità.
- 41.6 Il P.I. determina, nei singoli A.T.O., la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.
- 41.7 Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto mediante perizia giurata da parte di un

professionista abilitato ed elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

41.8 Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.

#### **Art. 42 Accordi di pianificazione tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 23.04.2004, N° 11.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 6

42.1 Il Comune nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 - può concludere, nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Detti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

La Deliberazione del Consiglio Comunale, contenente il testo dell' accordo, costituisce parte integrante del P.A.T..

#### **DIRETTIVE**

42.2 Gli accordi procedurali o integrativi si presentano come uno strumento essenziale per garantire quei principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

42.3 Per i temi affrontati e disciplinati dal P.A.T., gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati sono definiti in sede di P.I. nel rispetto degli obiettivi del P.A.T. e delle "linee preferenziali di sviluppo" e/o riqualificazione di cui alla Tav. 4 del P.A.T..

42.4 Il P.I. per ogni accordo, sulla base della Convenzione stipulata, dovrà precisare:

i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:

- 1) ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
- 2) agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
- 3) ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
- 4) ai principali caratteri della viabilità;

i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno dell'A.T.O. di appartenenza;

le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;

l'esatta perimetrazione desumibile dai testi delle Convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati.

42.5 Al fine di favorire la conclusione degli accordi, il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri cui invita, separatamente o contestualmente, il destinatario del provvedimento ed eventuali controinteressati.

42.6 Gli accordi debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto

compatibili.

- 42.7 A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui l'Amministrazione Comunale conclude detti accordi, la stipula dei medesimi è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.
- 42.8 Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi.
- 42.9 L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.
- 42.10 L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- 42.11 Attraverso lo strumento dell'accordo l'Amministrazione Comunale deve perseguire un'utilità ulteriore (interesse secondario prevalentemente di natura economica) rispetto a quella che scaturisce dal provvedimento finale e che può essere conseguita soltanto uscendo dal procedimento tipico.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 42.12 In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.

### **Art. 43 Accordi di programma ai sensi dell'art. 7 L.R. 23.04.2004, N° 11.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 7

### **DIRETTIVE**

- 43.1 Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata dei Comuni, Province e Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.
- 43.2 I rapporti con i privati sono disciplinati da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione da allegare all'accordo di programma.
- 43.3 Si applicano le procedure previste dall'art. 7 della L.R. n. 11/2004 e dall'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000.

### **Art. 44 Intese**

- 44.1 Relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di Enti regionali, successivamente al deposito del P.A.T. e del P.I. adottati, il Comune deve acquisire, in sede di conferenza dei servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i., l'assenso alle modifiche delle vigenti previsioni, ovvero delle destinazioni d'uso proposte con lo strumento urbanistico adottato.
- 44.2 Si applicano le procedure previste dall'art. 28, c. 2, della L.R. n. 11/2004 e dall'art. 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i..

### **Art. 45 Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione**

## **diversa da quella agricola.**

Rif. Legislativo: Art. 13, L.R. 11/2004

Rif.: Relazione.

45.1 Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004, e successive modifiche.

### **Art. 46 Dimensionamento insediativo e dei servizi**

Rif. Legislativo: Art. 31, L.R. 11/2004

46.1 Il P.A.T. determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

46.2 Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

46.3 Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:

- a) L'istruzione;
- b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) Le attività culturali, associative e politiche;
- e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) Gli elementi di riqualificazione urbana.

46.4 Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mq, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

46.5 Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO.

46.6 Le dotazioni di cui al precedente comma lettera a) devono essere assicurate in sede di PUA, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

46.7 Si applicano le disposizioni di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004.

## DIRETTIVE

- 46.8 Il P.I., provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.
- 46.9 Il P.I. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti norme.
- 46.10 Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
- 46.11 Il P.I., per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, di identificare tali zone (precisando peraltro che tali zone possono sempre essere specificatamente individuate all'interno delle varie zone aventi un tessuto insediativo omogeneo diverso):
- a) con aree di proprietà pubblica;
  - b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
  - c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
  - d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), anche per effetto di convenzioni con il comune.
- 46.12 Il P.I., ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standards qualitativi dei servizi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo, che qualitativo.
- 46.13 Gli standards qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria; conseguentemente il P.I. potrà trasferire il dimensionamento dei servizi assegnato ai singoli ATO nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.I.
- 46.14 Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standards di qualità che precedono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.
- 46.15 Al dimensionamento residenziale è aggiunta una quota del 15% utilizzabile esclusivamente mediante accordi di pianificazione che prevedano la localizzazione dell'eventuale parte eccedente il volume liberamente utilizzabile come credito edilizio negli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola secondo le modalità definite dall'art. Art. 41 delle presenti norme.
- 46.16 Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati e/o

convenzionati. Sono, inoltre, escluse dal carico insediativo aggiuntivo relativo alle attività produttive, le zone già destinate a tale funzione all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive i cui relativi lavori siano iniziati e/o convenzionati, e l'individuazione di zone per la gestione (conferma o trasferimento) di strutture produttive esistenti in zona impropria.

46.17 Per la residenza si prevedono modifiche al dimensionamento di ciascun ambito territoriale omogeneo entro i limiti di flessibilità stabiliti dal PAT e in particolare:

- il PI potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT.
- il PI potrà consentire, in sede di Piano Urbanistico Attuativo, un incremento dell'indice territoriale complessivo delle aree interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo di cui al precedente Art. Art. 27 non maggiore del 15% qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento.
- in aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 mc per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono
- definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

46.18 Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, il PI può individuare specifiche zone destinate al trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

46.19 Al fine di contenere il consumo del territorio, i PI potranno consentire, previa verifica di compatibilità, aumenti della percentuale massima ammissibile di superficie coperta, fino al limite massimo complessivo del 60% della superficie fondiaria, al fine di favorire la densificazione delle masse dei manufatti riducendo le distanze da confini e strade secondarie, nel rispetto comunque delle norme dettate dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dalle norme di sicurezza idraulica, antincendio, ecc. Il PI potrà perseguire in tal senso soluzioni compositive diverse, passando dalle tipologie edilizie tradizionali a singolo capannone, a quelle di tipo aggregativo, come capannoni a schiera singola o a schiera doppia. Lo sfruttamento della potenzialità edificatoria potrà essere perseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più adeguati sotto il profilo funzionale e morfologico; relativamente alle altezze ed alle superfici coperte, le norme tecniche del PI potranno prescrivere, previa definizione di procedure per l'approvazione di progetti presentati direttamente dagli imprenditori interessati sulla base di specifiche e documentate necessità, regole diverse legate alle effettive esigenze della produzione.

46.20 Il P.I. potrà riclassificare e/o accorpate le aree a servizi previste dal P.R.G. all'interno dell'urbanizzazione consolidata, sempre nel rispetto del dimensionamento minimo dei servizi previsti dall'art. 31 della L.R. 11/2004.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

46.21 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal P.A.T.:

- a) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati

di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90;

- b) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

46.22 In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.U.A.

#### **Art. 47 Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

47.1 Il P.A.T., detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

#### **DIRETTIVE**

47.2 Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:

- a) Aree non interessate da vincoli di tutela, invariante/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
- b) Aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
- c) Altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione previsto dal P.A.T.;

47.3 Il P.I., ferma restando la possibilità di ricorrere a procedura di evidenza pubblica, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati, incentiva l'edilizia ecosostenibile:

- a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invarianze e le tutele previste dal P.A.T., e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- a) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- b) favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioecologica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili, processi e tecnologie di risparmio energetico;
- c) privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e

dagli strumenti di pianificazione;

- 47.4 Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il P.I. deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi, fatte salve le sanzioni di legge. Gli incentivi possono riguardare premi in termini volumetrici, scomputo di oneri o agevolazioni regolamentative e possono essere riconosciuti, anche in misura differenziata, sia all'edilizia residenziale sia a quella non residenziale.
- 47.5 Il P.I. dovrà subordinare la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge 241/90 e successive modificazioni, che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standards di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 47.6 In attesa della approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, si dovranno prevedere:
- a) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
  - b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
  - c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili;
  - d) la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili;
  - e) la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
  - f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
  - g) adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

### **Art. 48 Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 357/98.**

Rif. Legislativo: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. n. 11 del 23.04.2004 L.R. n. 04 del 26.06.2008D. Lgs. n. 112 del 31.03.1998, D.P.R. n.447 del 20.10.1998

- 48.1 Il P.A.T. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Legge Regionale n. 04 del 26/06/2008, art. 7 in riferimento alla normativa per lo "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica.", pubblicata sul BUR n. 54 del 01/07/2008, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.
- 48.2 Per le varianti che comportino modificazioni al P.A.T., si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98, con quelle di variazione del P.A.T. mediante procedura concertata,

secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

- 48.3 Per i progetti che comportino modificazioni al P.I., previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.
- 48.4 Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.
- 48.5 Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione costituisce adozione di variante al P.I., alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, L.R. 11/2004.
- 48.6 Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.
- 48.7 Il P.I. individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, può individuare e disciplinare puntualmente attività ricadenti in zona propria, nonché disciplinare quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni di cui all'art. 43, nel rispetto obbligatorio delle direttive del successivo art. 47 e recepimento, per quanto compatibile, della Circolare 31 luglio 2001 n. 16 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 27 luglio 2001, n. 2000) e della Circolare 17 gennaio 2007 n. 1 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 16 gennaio 2007) e della Legge Regionale n. 04 del 26/06/2008 (pubblicata nel BUR n. 54 del 01/07/2008).
- 48.8 Nel rispetto del principio dello sviluppo ambientalmente sostenibile, gli ampliamenti sono consentiti a condizione si favorisca un approccio ecologico da prevedersi nella fase di progettazione.
- 48.9 Dovrà essere quantificata la "capacità di carico ambientale", ossia il livello soglia di attività antropiche associabile ad una determinata scelta progettuale oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, ossia degli ecosistemi presenti nel territorio, quindi la necessità di approntare interventi compensativi/mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

48.10 Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, utile diventa l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", finalizzato a quanto di seguito sintetizzato:

1. controllo dell'inquinamento diffuso:
  - inquinamento atmosferico (particolato solido, inquinanti gassosi, ciclo biochimico del carbonio);
  - inquinamento acustico (riduzione inquinamento acustico stradale);
  - inquinamento idrico (i processi di depurazione, zone umide artificiali, relazioni pianta-terreno);
2. regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo;
3. regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo;
4. funzione di equilibrio tra le specie;
5. riduzione dell'impatto ambientale;
6. miglioramento del paesaggio.

48.11 Gli interventi ammessi in zona propria (zto "D") dovranno rispettare le limitazioni di cui alla vigente normativa in materia

#### **Art. 49 Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.**

Rif. Legislativo: art. 13, L.R. 11/2004

49.1 Il P.A.T. non individua ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate, in quanto, alla data odierna, non previste dalla legislazione regionale; nel caso in cui vi fossero autorizzazioni regionali in materia, le stesse verranno recepite dal P.A.T. senza che queste costituiscano variante allo stesso.

#### **Art. 50 Energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità**

Rif. Legislativo: D. Lgs. n. 387/2003

50.1 Il PAT fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli impianti di cui al Decreto Legislativo n. 387/2003.

#### **DIRETTIVE**

50.2 Il PI localizza e definisce:

- a) gli impianti e le infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile nel rispetto degli aspetti paesaggistici e del patrimonio storico artistico del territorio. In particolare deve essere favorita la scelta di ambiti territoriali già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio. L'eventuale installazione in siti diversi dovrà essere accompagnata da una adeguata motivazione.
- b) i siti in cui può essere limitata o esclusa l'installazione di nuovi impianti e infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile. Il divieto comunque non può riguardare in modo generico zone territoriali omogenee (di cui al D.M. Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444) ma, sarà possibile vietare l'installazione di nuovi impianti ed infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile in determinati siti se giustificati al fine di:
  - evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;
  - tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici.
- c) In particolare potrà essere limitata o esclusa l'installazione di nuovi impianti e infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile nelle seguenti aree o ambiti definiti dal PAT:

- Aree vincolate ai sensi dell'articolo 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004;
- Aree vincolate ai sensi dell'articolo 157 del Decreto Legislativo n. 42/2004;
- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica di cui al precedente Art. Art. 17 ;
- Contesti figurativi di cui al precedente Art. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.;**
- Invarianti di natura ambientale di cui al precedente Art. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata..**

## **Art. 51 Compatibilità ambientale degli interventi edilizi**

### **DIRETTIVE**

- 51.1 Il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 30 %, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale (Bioedilizia).
- 51.2 Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.
- 51.3 Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico, il PI deve specificare i seguenti indirizzi:
- nella progettazione degli insediamenti va favorita l'utilizzazione di barriere vegetali al fine di limitare la diffusione delle polveri totali;
  - la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici;
  - negli impianti tecnologici degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera.
- 51.4 I piani di classificazione acustica dovranno essere verificati in relazione ai futuri orientamenti e sviluppi urbanistici definiti dal PI.
- 51.5 Relativamente al livello di riferimento del radon le norme del P.I. dovranno essere integrate in ordine al principio della precauzione, con appropriate disposizioni per gli insediamenti residenziali (D.G.R. 79/2002)

## **Art. 52 Mitigazioni e Compensazioni**

Rif. Legislativo: Direttiva 42/2001/CE allegato I, lettera g) Decreto Legislativo N. 4/2008 Allegato VI LR n.11/2004 - art.46

Rif.: Relazione – Rapporto Ambientale / VAS

- 52.1 Con il termine “Mitigazioni e compensazioni” si intendono le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano.
- 52.2 In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il P.A.T. determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti impreveduti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

### **DIRETTIVE**

- 52.3 La valutazione ambientale strategica, sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazioni, per ridurre e compensare gli eventuali

effetti negativi significativi sull'ambiente.

- 52.4 Le misure di compensazione, a differenza delle mitigazioni, non riducono gli impatti attribuibili al progetto, ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata equivalente.
- 52.5 Il Piano degli interventi definirà modalità e procedure per l'attuazione delle misure di mitigazione e compensazione riportate nel Rapporto Ambientale della VAS

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 52.6 Il rapporto ambientale della VAS, individua alcune delle tipologie più frequenti di effetti negativi su cui adottare interventi di mitigazione: fisico-territoriale (scavi, riporti, modifiche morfologiche, messa a nudo di litologie, impoverimento del suolo in genere...); naturalistico (riduzione di aree vegetate, frammentazione e interferenze con habitat faunistici, interruzione e impoverimento in genere di ecosistemi e di reti ecologiche...); antropico - salute pubblica (inquinamenti da rumore e atmosferico, inquinamento di acquiferi vulnerabili, interferenze funzionali, urbanistiche...); paesaggistico o sulla biodiversità quale interazione dei precedenti.
- 52.7 Il rapporto ambientale per "opere di mitigazione" intende diverse categorie di interventi: le vere e proprie opere di mitigazione, cioè quelle direttamente collegate agli impatti (ad esempio barriere antirumore a lato strada per mitigare l'impatto da rumore prodotto dal traffico veicolare); quelle di "ottimizzazione" del progetto (ad esempio la creazione di fasce vegetate di riambientazione di una strada in zona agricola e non necessariamente collegate con un eventuale impatto su vegetazione preesistente); le opere di compensazione, cioè gli interventi non strettamente collegati con l'opera, che vengono realizzati a titolo di "compensazione" ambientale (ad esempio creazione di habitat umidi o zone boscate in aree di ex cave presenti nell'area, bonifica e rivegetazione di siti devastati, anche se non prodotti dal progetto in esame).
- 52.8 Le possibili opere di mitigazione comprendono: canalizzazioni e vasche di raccolta e decantazione delle acque; drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda; consolidamento e rinverdimento spondale; ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata; ricostituzione dei percorsi abituali della fauna; barriere arboree; piantumazione di essenze anti-gas; misure di inserimento paesaggistico; interventi a verde; schermature e zone tampone; fasce tampone con funzione di vegetazione riparia per la protezione dell'ambiente acquatico; aree boscate; contenimento del consumo di suolo; ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree; uso di fonti energetiche rinnovabili, edilizia ecosostenibile.
- 52.9 Le opere e gli interventi di mitigazione dovranno essere effettuati almeno contemporaneamente, ma non successivamente, alla realizzazione delle azioni strategiche di piano che sono state all'origine degli effetti ambientali negativi che, a loro volta hanno richiesto tali mitigazioni. Tali mitigazioni sono comunque da attuare indipendentemente dal possibile assoggettamento successivo dei progetti di realizzazione delle azioni strategiche alla procedura di VIA nazionale e regionale.
- 52.10 Il rapporto ambientale prevede che le misure di compensazione nascano dal confronto tra le differenti istanze e dalla negoziazione tra i vari soggetti interessati: pubblico o portatori di interesse in generale, la pubblica amministrazione e il proponente dell'opera.

## **Art. 53 Criteri ed indirizzi per il monitoraggio per la sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla VAS.**

Rif. Legislativo: Direttiva 42/2001/CE art.10, allegato I lettera i) Linee guida, Attuazione della Direttiva 42/2001/CE, concernenti la valutazione di determinanti piani e programmi sull'ambiente. Decreto Legislativo N.4/2008 art. 18 LR n.11/2004 - art.46

- 53.1 Il rapporto ambientale della VAS, ai sensi dell'articolo 10 della Direttiva 42/2001/CE, prevede l'obbligo di controllare gli effetti significativi sull'ambiente dell'attuazione dei piani e dei programmi.
- 53.2 L'articolo 10 della direttiva prevede: gli stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune.

## **DIRETTIVE**

- 53.3 La valutazione ambientale strategica, sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione del monitoraggio ambientale.
- 53.4 Quando un piano o un programma viene adottato, le autorità di cui all'art.6, paragrafo 3 della direttiva comunitaria 42/2001, e il pubblico devono essere informati delle "misure adottate in merito al monitoraggio ai sensi dell'art.10" della Direttiva 42/2001 (art.9, paragrafo 1, lettera c).
- 53.5 Il rapporto ambientale della VAS, ai sensi delle linee guida Attuazione della Direttiva 42/2001/CE, concernenti la valutazione di determinanti piani e programmi sull'ambiente, intende il monitoraggio come un'attività di osservazione dello sviluppo dei parametri di interesse per quanto attiene l'entità, al tempo e allo spazio; in riferimento all'art.10 e dei riferimenti ad effetti negativi imprevisti e ad azioni correttive in esso contenuti, il monitoraggio può essere anche un mezzo per verificare le informazioni contenute nel rapporto ambientale.
- 53.6 Il monitoraggio deve includere gli effetti ambientali significativi, descritti nel rapporto ambientale (in conformità all'art.5 e all'allegato I, lettera f).
- 53.7 Ai sensi delle linee guida, Attuazione della Direttiva 42/2001/CE, concernenti la valutazione di determinanti piani e programmi sull'ambiente, uno degli scopi del monitoraggio è consentire all'autorità di pianificazione azioni correttive adeguate nel caso in cui il monitoraggio dovesse rivelare effetti ambientali negativi non considerati nella valutazione ambientale.
- 53.8 L'art.5 e l'allegato I, lettera i) dispongono che il pubblico sia informato dei meccanismi di monitoraggio "previsti", e l'articolo 9, paragrafo 1 prescrive che il pubblico sia informato delle "misure adottate in merito al monitoraggio".
- 53.9 Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
- 53.10 La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T..
- 53.11 Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo del Comune del P.A.T. agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

53.12 In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del P.A.T..

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

53.13 Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale, può, tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.

53.14 Nel monitoraggio è utile individuare e selezionare le informazioni ambientali necessarie a controllare gli effetti ambientali pertinenti.

53.15 Gli effetti ambientali possono anche essere controllati indirettamente monitorando le cause degli effetti (come i fattori di pressione o le misure di mitigazione).

53.16 Indicatori o una serie di domande possono fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti. Essi possono anche aiutare a tradurre i dati in informazioni comprensibili.

53.17 Individuare, fonti di informazioni sull'ambiente, che costituiscano una base adeguata per attuare le disposizioni relative al monitoraggio, sono disponibili a livello di progetto ai sensi di altre normative comunitarie (ad es. informazioni raccolte nelle procedure VIA o registri delle emissioni istituiti in base alla direttiva IPPC 96/61/CE o la direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE).

53.18 Le informazioni sull'ambiente a livello di progetto riguardano i fattori di pressione e gli effetti sull'ambiente. I dati a livello di progetto devono essere aggregati e riassunti quando vengono usate a livello di pianificazione.

53.19 I sistemi generali di monitoraggio ambientale forniscono dati che individuano i cambiamenti dell'ambiente. Tali dati aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali, ma consentono solo in misura limitata di attribuire i cambiamenti ambientali all'attuazione del piano o del programma.

53.20 La normativa CE contiene diverse disposizioni che prevedono la raccolta di dati sull'ambiente che possano essere utili ai fini dell'articolo 10 della Direttiva 42/2001.

53.21 Il monitoraggio può essere integrato nel sistema di pianificazione.

53.22 Un monitoraggio efficace richiede la determinazione di una o più autorità responsabili e dei tempi e della frequenza delle misure di monitoraggio.

53.23 Le modalità di monitoraggio devono includere anche la valutazione delle informazioni sull'ambiente.

53.24 Il monitoraggio svolge un'azione correttiva, infatti è utile per determinare i criteri che portano a valutare la necessità dell'azione correttiva, tale azione può essere intrapresa a livello di pianificazione e a livello di attuazione.

## **Art. 54 Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile**

Rif.: Relazione – Rapporto Ambientale / VAS

54.1 Nel perseguire obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente mediante costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, l'accessibilità e la sicurezza per gli utenti, le presenti N.T. stabiliscono che gli interventi edificatori dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile.

54.2 In sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali (P.A.T., P.I.) il Comune individua interventi che:

- a) consentano, in relazione alle previsioni relative alle trasformazioni urbanistiche, il massimo utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e sistemi edilizi a basso consumo;
- b) localizzino aree idonee all'applicazione di eventuali fonti rinnovabili di energia presenti o ipotizzabili sul territorio comunale;
- c) introducano modifiche ai regolamenti edilizi locali tali da incentivare economicamente la progettazione e la costruzione di edifici energeticamente efficienti. Le norme di "Architettura sostenibile", non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individuano una serie di incentivi economici volti a compensazione dei maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio;
- d) promuovano "Accordi Volontari" con gli operatori del settore e con le categorie economiche interessate (associazioni di consumatori professionisti, costruttori, produttori, ecc.).

## **Art. 55 Misure di salvaguardia**

Dalla data di adozione del P.A.T. si applicano le misure di salvaguardia previste dalla Legge 3 novembre 1952, n. 1902, "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modifiche.

### **TITOLO IV**

#### **NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.**

---

## **Art. 56 Interventi di trasformazione del territorio agricolo**

56.1 Il territorio agricolo viene definito dal P.A.T. sulla base dello specifico progetto urbanistico e normato ai sensi degli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

- 56.2 Il territorio agricolo è parte integrante del sistema territorio aperto ed è individuabile in tutti gli A.T.O..
- 56.3 Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale, le disposizioni date per i singoli A.T.O. e insiemi di A.T.O. e/o dal successivo P.I., sono consentiti negli edifici esistenti gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 art. 44 e s.m.i.
- 56.4 Il P.I. aggiorna l'individuazione e la classificazione degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004 comma 2 lett. d). Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:
- dispongono o realizzano, le opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
  - sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi
- 56.5 Fino all'approvazione del P.I. per gli edifici non più funzionali individuati dal vigente strumento urbanistico valgono le norme del P.R.G.
- 56.6 Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderalo, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc.
- 56.7 Il P.I. valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:
- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico;
  - interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità o fonte di effetti negativi sull'ambiente, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);
  - interventi per la godibilità e fruibilità del territorio agricolo.

#### 56.8 MIGLIORAMENTI FONDIARI

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto sono consentiti gli interventi di miglioramento fondiario, purché non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

#### 56.9 TUTELA AMBIENTALE

Il P.I. promuove le seguenti azioni:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T.I. o del P.I. e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, e/o delle attività legate alla rete delle attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale – ciclo-pedonali ed aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto.
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti;
- Le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

riqualificazione del territorio agricolo

I Comuni promuovono, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

#### **Art. 57 Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condono Edilizio).**

- 57.1 Il rilascio della sanatoria edilizia (C.D. Condono Edilizio), se da un lato rende legittimo l'edificio che era, strutturalmente e funzionalmente, abusivo, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio, attuale o potenziale.
- 57.2 In particolare, con la sanatoria edilizia non è automaticamente variata la destinazione urbanistica del terreno dove insiste l'edificio condonato e nemmeno può ritenersi mutata la relativa normativa urbanistica.

#### **Art. 58 Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.**

- 58.1 Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del PI, per le sole parti compatibili con il P.A.T.
- 58.2 Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.

- 58.3 L'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.
- 58.4 L'adozione e l'entrata in vigore del P.A.T. comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:
- a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
  - b) per i/le quali, pur ricorrendo l'ipotesi di cui al punto a), non sia stato confermato l'inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche;
- 58.5 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
- a) per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità - e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS,
  - b) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore,
  - c) per eventuali precisazioni sulle modalità di intervento che potranno essere modificate/integrate dal P.I. senza comportare variante al P.A.T.
- 58.6 I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al P.A.T. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.
- 58.7 Nel caso in cui, in accordo con i Comuni limitrofi, in sede di P.I. dovessero essere modificati i confini comunali, dette modifiche non costituiscono variante al P.A.T..
- 58.8 Non costituiscono varianti al P.A.T.:
- le scelte pianificatorie che, costituendo approfondimenti a scala comunale, comportino variazioni in coerenza con gli obiettivi e le finalità delle strategie progettuali del P.A.T. e comunque che non ne limitino o pregiudichino il raggiungimento dei relativi obiettivi ;
  - limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione puntualmente ed adeguatamente giustificate, conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica, purché non contrastino con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal P.A.T., nel rispetto della S.A.U. massima trasformabile, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S.;
  - limitate variazioni del perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata puntualmente ed adeguatamente giustificate, che si configurino quali modifiche di carattere meramente operativo volte ad assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione a condizione che:
    - non vengano alterati i criteri informativi ed i contenuti sostanziali del P.A.T.;
    - non sia compromesso il principio di sostenibilità, rispetto alle azioni di Piano, di cui alla V.A.S..
- 58.9 E' sempre ammesso il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata, con i tempi e le modalità di adeguamento, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino

all'adeguamento, stabiliti dallo strumento sovraordinato, ai sensi del comma 2 dell'articolo 3 della L.R. 11/2004.

- 58.10 La sussistenza e conformazione dei vincoli è legata al permanere dell'elemento che lo genera; eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel P.I. , senza che ciò determini variante al P.A.T.. Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto.

## Glossario

**Acquifero:** tipo di terreno poroso attraverso cui l'acqua filtra per raccogliersi in sorgenti

**Ambiente:** termine con cui si indica il mondo fisico che circonda qualunque organismo vivente

**Autoctona:** riferito a specie il cui habitat non è cambiato dai tempi più remoti (areale di origine).

**Alloctona:** specie proveniente da un diverso areale.

**Areale:** area di distribuzione geografica di una determinata specie.

**Aree di connessione naturalistica (core areas):** rappresentano, nella definizione di rete ecologica, le aree ad alta naturalità dove sono presenti biotopi, insiemi di biotopi, habitat naturali e seminaturali, già sottoposti o da sottoporre a regime di protezione.

**Biodiversità:** indica la diversità delle forme viventi e la varietà delle specie di piante, animali e microrganismi presenti nel pianeta e che ne caratterizzano profondamente la natura.

**Biotopo:** ambiente fisico in cui vive una singola popolazione animale o vegetale (deserto, isola).

**Buffer zones:** rappresentano, nella definizione di rete ecologica, le zone cuscinetto, ovvero zone di ammortizzazione o zone di transizione contigue e le fasce di rispetto adiacenti alle aree centrali, al fine di garantire l'indispensabile gradualità degli habitat;

**Capacità di carico:** impatto massimo che un determinato ecosistema è in grado di sostenere senza subire danni permanenti.

**Componente ambientale:** elemento costitutivo dell'ambiente e fisicamente delimitabile.

**Comunità biologica:** è (in ecologia) l'insieme delle popolazioni di piante, animali e microrganismi che abitano una data area, legate l'una all'altra da relazioni biologiche e da altre interazioni con i parametri abiotici.

**Contabilità ambientale:** misura mediante indicatori (monetari e non) del valore delle risorse naturali e ambientali, al fine di quantificare i servizi resi dall'ambiente e i danni arrecati allo stesso.

**Corridoi ecologici (green ways/blue ways):** rappresentano, nella definizione di rete ecologica, le strutture lineari e continue del paesaggio di varie forme e dimensioni, preposte al mantenimento e al recupero delle connessioni delle aree ad alta naturalità; favorendo la mobilità delle specie e l'interscambio genetico e lo svolgersi delle relazioni dinamiche;

**Diversità biologica:** ricchezza del numero di specie animali o vegetali presenti in una determinata area.

**Dato ambientale:** informazione relativa allo stato momentaneo di una determinata variabile frutto di una operazione di rilevamento.

**Ecologia:** scienza delle relazioni di un organismo con il mondo esteriore che lo circonda, studio dei rapporti tra esseri viventi e il loro ambiente e delle possibilità reciproche di esistenza.

**Ecosistema:** complesso degli organismi che vivono insieme in una data area e che interagiscono con l'ambiente fisico in modo tale da portare ad una ciclizzazione "armonica" dei materiali tra forme di vita e le

altre risorse.

**Emissione:** sostanza (liquida, solida o gassosa) introdotta nell'ambiente che produce inquinamento.

**Habitat:** lo spazio vitale di un animale occupato durante la vita giornaliera.

**Indicatore ambientale:** Variabile ambientale, osservabile e stimabile, che esprime in forma sintetica condizioni ambientali complesse non direttamente rilevabili.

**Inquinamento:** ogni modificazione della normale composizione o stato fisico dell'ambiente, dovuta alla presenza nello stesso di sostanze che alterano le normali condizioni ambientali.

**Impatto:** effetto o influenza esercitati da un elemento su un altro.

**Isole ad elevata naturalità** (stepping stones): rappresentano, nella definizione di rete ecologica, quelle aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, costituiscono elementi importanti per sostenere specie in transito su un territorio oppure per ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici come ad esempio piccoli stagni in aree agricole. Possono essere concepiti come aree di riposo, che mantengono una continuità funzionale fra le aree nucleo senza la necessità di una continuità ambientale.

**Mitigazione:** azione intesa ad impedire, evitare o minimizzare gli effetti negativi di una determinata politica, piano, programma o progetto.

**Monitoraggio:** si attua con un complesso sistemi, infrastrutture e strumenti utilizzati per la misura dei parametri ambientali in modo coordinato e sistematico nello spazio e nel tempo, al fine di acquisire insieme di dati relativi alla variazione dei parametri ambientali.

**Sviluppo sostenibile:** modello innovativo di crescita economica basata su una politica di conservazione ed accrescimento delle principali risorse ambientali; perseguire livelli di equilibrio vitale dell'ecosistema e insieme di efficacia economica e di equità sociale, sia per il presente che per il futuro.

**Valutazione ambientale:** analisi e previsione delle possibili ripercussioni sull'ambiente fisico e sociale circostante, di un qualsiasi progetto o programma di sviluppo.